

Falabella Perú S.A.A. y Subsidiarias

Estados financieros intermedios consolidados (no auditados) al 31 de marzo de 2021 comparativo con diciembre 2020 y marzo 2020, según corresponda

Falabella Perú S.A.A. y Subsidiarias

Estados financieros intermedios consolidados (no auditados) al 31 de marzo de 2021 comparativo con diciembre 2020 y marzo 2020, según corresponda.

Contenido

Estados financieros consolidados

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de resultados

Estado consolidado de resultados integrales

Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto

Estado consolidado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados

Falabella Perú S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020

	Nota	2021 S/ (000)	2020 S/ (000)
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	181,159	254,460
Depósitos a plazo con más de tres meses de vencimiento	4d	-	38,023
Otros Activos Financieros		-	0
Cuentas por cobrar comerciales, neto	5	39,226	34,888
Otras cuentas por cobrar, neto	6	18,998	15,766
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	18	15,950	23,445
Gastos pagados por anticipado	7	4,363	2,754
Activo por impuesto a las ganancias	14 (f)	16,767	15,137
Total activos corrientes		276,463	384,473
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar comerciales, neto	5	4,409	4,674
Otras cuentas por cobrar, neto	6	72,716	76,311
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	18	2,682	2,681
Propiedades de inversión, neto	8	2,938,386	2,937,151
Propiedades, planta y equipo, neto	8	14,469	13,166
Activos intangibles, neto		2,138	2,154
Activos por derecho de uso, neto	12	14,732	15,157
Gastos pagados por anticipado	7	867	929
Activo diferido por impuesto a las ganancias	14 (a)	15,538	13,279
Crédito Mercantil		191,371	191,371
Total activos no corrientes		3,257,308	3,256,873
Total de activos		3,533,771	3,641,346

	Nota	2021 S/ (000)	2020 S/ (000)
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales	9	28,660	32,932
Otras cuentas por pagar	10	7,166	6,613
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	18	115,063	15,251
Ingresos diferidos		930	794
Provisiones para beneficios a los empleados	11	3,753	3,606
Otras provisiones		746	2,571
Pasivo por impuesto a las ganancias	14 (f)	986	794
Otros pasivos financieros	13	54,833	173,157
Pasivos financieros por arrendamientos	12 (c)	619	749
Total pasivo corriente		212,756	236,467
Pasivos no corrientes			
Otras cuentas por pagar	10	9,180	9,911
Cuentas por pagar a relacionadas	18	260,639	356,616
Provisiones para beneficios a los empleados	11	186	118
Ingresos diferidos		14,190	14,593
Otros pasivos financieros	13	406,556	406,315
Pasivo diferido por impuesto a las ganancias	14 (a)	390,298	387,511
Pasivos financieros por arrendamientos	12 (c)	-	32
Total pasivo no corriente		1,081,049	1,175,096
Total de pasivos		1,293,805	1,411,563
Patrimonio			
Capital emitido	15	515,606	515,606
Primas de emisión		(121,676)	(121,676)
Acciones propias en cartera		(203)	(203)
Otras reservas de capital		71,254	66,733
Resultados no realizados		244	244
Resultados acumulados		1,449,170	1,442,344
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		1,914,395	1,903,048
Participaciones no controladoras	16	325,571	326,735
Total patrimonio		2,239,966	2,229,783
Total pasivos y patrimonio		3,533,771	3,641,346

Las notas a los estados financieros consolidados adjuntas son parte integrante del estado consolidado de situación financiera.

Falabella Perú S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de resultados

Por los periodos terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020

	Nota	2021 S/ (000)	2020 S/ (000)
Ingresos por Alquileres		68,169	84,887
Costo de ventas		(30,254)	(29,835)
Ganancia bruta		37,915	55,052
Gastos de administración	19	(11,027)	(11,653)
Estimaciones, depreciación y amortización	20	(4,241)	(1,512)
Otros ingresos	21	2,369	723
Otros gastos	21	(143)	(998)
Ingresos financieros	22	189	626
Gastos financieros	22	(10,674)	(6,883)
Diferencia de cambio, neta	3	(21)	(134)
Resultado antes de impuesto a las ganancias		14,367	35,221
Gasto por impuesto a las ganancias	14(d)	(4,184)	(11,083)
Ganancia neta del ejercicio		10,183	24,138
Ganancia neta atribuible a:			
Propietarios de la controladora		11,347	21,353
Participaciones no controladoras	16	(1,164)	2,785
Ganancia neta del ejercicio		10,183	24,138
Ganancia por acción			
Ganancia básica por acción			
Básica por acción ordinaria en operaciones continuadas	23	0.002	0.004

Las notas a los estados financieros consolidados adjuntas son parte integrante de este estado consolidado.

Falabella Perú S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto

Por los periodos terminados el 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020

	Atribuible a los accionistas de Falabella Perú S.A.A.										
	Otras reservas de capital						Resultados no realizados	Resultados acumulados	Total	Participaciones no controladoras	Total
	Capital emitido	Primas de emisión	Acciones propias en cartera	Reserva Legal	Plan de Beneficios en acciones	Otras reservas					
	S/ (000)	S/ (000)	S/ (000)	S/ (000)	S/ (000)	S/ (000)					
Saldo al 1° de enero de 2020	515,606	(121,676)	(203)	41,661	33,882	(48,967)	244	1,437,735	1,858,282	329,174	2,187,456
Ganancia neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	21,353	21,353	2,785	24,138
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	21,353	21,353	2,785	24,138
Saldo al 31 de marzo 2020	515,606	(121,676)	(203)	41,661	33,882	(48,967)	244	1,459,088	1,879,635	331,959	2,211,594
Saldo al 1° de enero de 2021	515,606	(121,676)	(203)	81,818	33,882	(48,967)	244	1,442,344	1,903,048	326,735	2,229,783
Ganancia neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	11,347	11,347	(1,164)	10,183
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	11,347	11,347	(1,164)	10,183
Constitución de Reserva Legal nota 15 (c.1)	-	-	-	4,521	-	-	-	(4,521)	-	-	-
Saldo al 31 de marzo 2021	515,606	(121,676)	(203)	86,339	33,882	(48,967)	244	1,449,170	1,914,395	325,571	2,239,966

Las notas a los estados financieros consolidados adjuntas son parte integrante de este estado consolidado.

Falabella Perú S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por los periodos terminados el 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020

	Nota	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Actividades de operación			
Cobros por venta de bienes y prestación de servicios		78,372	87,848
Otros cobros de efectivo relativos a las actividades de operación		4,455	4,271
Pagos a proveedores de bienes y servicios		(29,784)	(31,781)
Pagos a empleados		(8,005)	(9,318)
Pago de impuestos a las ganancias		(6,134)	(10,278)
Otros pagos de efectivo relativos a la actividad de operación		(8,340)	(9,891)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		30,564	30,851
Actividades de inversión			
Intereses recibidos		263	12,438
Compra de propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión	8	(18,245)	(58,467)
Depósitos a plazo		38,000	-
Compra de activos intangibles		(115)	(24)
Préstamos a entidades relacionadas		-	(27,500)
Cobros a entidades relacionadas		-	17,005
Otros cobros (pagos) de efectivo relativos a la actividad de inversión		19	(4)
-			
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		19,922	(56,552)
Actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos		5,532	120,825
Amortización o pago de préstamos		(120,565)	(1,803)
Pagos de pasivos por arrendamientos	12	(193)	(551)
Intereses pagados		(6,003)	(18,750)
Pago de arrendamiento financiero		(2,618)	(5,914)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(123,847)	93,807
Disminución neta de efectivo y equivalentes al efectivo, antes de las variaciones en las tasas de cambio		(73,361)	68,106
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		60	(6)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio		254,460	54,315
Efectivo y equivalentes al efectivo al finalizar el ejercicio		181,159	122,415

Las notas a los estados financieros consolidados adjuntas son parte integrante de este estado consolidado.

Falabella Perú S.A.A. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 y 31 de marzo 2020, según corresponda

1. Actividad económica

- (a) Falabella Perú S.A.A. (en adelante “la Compañía”), se constituyó en diciembre de 1994 y es una subsidiaria de Inversora Falken S.A. (“la Principal”), una empresa constituida en Uruguay, la cual posee el 80.65 por ciento del capital de la Compañía y que, a su vez, forma parte del Grupo Falabella de Chile. Su actividad principal consiste en realizar inversiones en valores de renta fija o variable, así como en bienes muebles e inmuebles y aquellas otras actividades que determine el Directorio dentro del marco de las leyes vigentes en el Perú.

La dirección registrada de la Compañía es Av. Paseo de la República 3220, San Isidro, Lima, Perú.

- (b) Al 31 de marzo de 2021, la Compañía posee de manera directa e indirecta inversiones en las siguientes subsidiarias:

- Open Plaza S.A. y Subsidiarias, empresa cuyo objeto social es dedicarse a la prestación de servicios inmobiliarios en general, así como a la administración de centros comerciales. Sus subsidiarias, Inmobiliaria Kainos S.A.C., Logística y Distribución S.A.C., Inversiones Corporativas Gamma S.A. e Inversiones Corporativas Beta S.A tienen similar objeto social al de Open Plaza S.A.; además, su subsidiaria Open Plaza Corporativo S.A.C. se dedica a la prestación de servicios. La dirección registrada de esta subsidiaria es Av. Paseo de la República N° 3220, San Isidro, Lima.
- Mall Plaza Perú S.A. y Subsidiarias, empresa que fue constituida el 17 de julio de 2006 y cuya actividad principal es dedicarse al desarrollo inmobiliario en general, incluyendo la compra venta de bienes inmuebles, arrendamientos y prestación de servicios de administración de centros comerciales destinados a la distribución y venta de toda clase de bienes. Sus subsidiarias Gemma Negocios S.A.C. y Mall Plaza Inmobiliaria S.A., tienen similar objeto social al de Mall Plaza Perú S.A. La dirección registrada de esta subsidiaria es Av. Mariscal Oscar R. Benavides N° 3866, interior C, piso 3, Urb. El Águila, Callao.
- Inmobiliaria SIC S.A., empresa que se constituyó en noviembre de 2019; y que se dedica principalmente al desarrollo inmobiliario. La dirección registrada de esta subsidiaria es Av. Paseo de la República 3220, San Isidro, Lima, Perú.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020 han sido aprobados para su emisión por la Gerencia el 1 de marzo de 2021. Los estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2021 adjuntos han sido aprobados para su emisión por la Gerencia.

Covid -19

La pandemia ocasionada por el brote del virus denominado COVID-19 (“Coronavirus”), que comenzó a inicios de 2020 y que aún se encuentra en desarrollo a la fecha de presentación de estos estados financieros consolidados, ha afectado y

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

continuará afectando significativamente las actividades de la Compañía y su Subsidiarias, así como sus operaciones, ventas, márgenes, ingresos, costos y resultados, así como la actividad económica, comercial, empresarial y financiera, entre otros. Tales afectaciones se han producido y se continuarán produciendo ya sea por los efectos directos de la pandemia de Coronavirus, como por las medidas que el Gobierno ha optado para su combate en materias tales como la restricción de la circulación, reunión, cercanía y aglomeración de las personas; el cierre de las fronteras, el libre tránsito de las mercaderías y el establecimiento de aduanas sanitarias; el cierre de centros comerciales, establecimientos de comercio, colegios, universidades y restaurantes; y, cuarentenas totales o parciales y toques de queda; entre otras. La extensión, alcance, duración y efectos de la pandemia de Coronavirus y de las medidas gubernamentales para su contención aludidas, están fuera del control de la Compañía. Tales medidas, además, podrían verse incrementadas o robustecidas conforme el desarrollo que tenga la pandemia de Coronavirus.

La Compañía y Subsidiarias han adoptado todas las medidas que ha considerado necesarias y convenientes para la continuidad operacional de su negocio, subsidiariamente al resguardo de la seguridad y protección de la salud de sus colaboradores y clientes y al cumplimiento de las medidas ordenadas por las autoridades competentes, para el control del Coronavirus. Estas medidas implican, o pueden implicar, a pesar de los esfuerzos, ineficiencias, mayores costos o demoras en los procesos y operación, respecto de las actividades normales en ausencia de la pandemia de Coronavirus. Dichas medidas constituyen un esfuerzo de control del Coronavirus y sus impactos, pero no es posible garantizar su eficacia. Además, el desarrollo de la pandemia de Coronavirus podría implicar que, en el futuro, la Compañía y Subsidiarias incrementen la intensidad o extensión de sus medidas.

En este sentido, a partir de la segunda quincena de marzo de 2020, y en cumplimiento de medidas gubernamentales u otras que la Compañía y Subsidiarias ha considerado necesarias o convenientes, se procedió a la suspensión de operaciones de todas las tiendas físicas de la Compañía entre los meses de marzo y junio de 2020 y febrero del 2021. Fuera de dichas fechas, los locales operaron bajo aperturas limitadas en función de las actividades permitidas por las autoridades gubernamentales.

La Compañía y Subsidiarias se encuentran monitoreando el desarrollo de la pandemia de Coronavirus y evaluando y desarrollando acciones complementarias con el objetivo de minimizar su impacto en sus operaciones y situación financiera. A la fecha, no es posible cuantificar los efectos financieros y operacionales para la Compañía y Subsidiarias relacionados con la pandemia de Coronavirus, por tratarse de eventos aún en desarrollo y cuyos efectos dependerán de múltiples factores desconocidos hasta el momento. Tales factores incluyen algunos que están bajo mayor control de la Compañía y Subsidiarias, como el fortalecimiento de las modalidades de atención y venta online, sea en actividades comerciales o en servicios financieros; así como otros factores más alejados como la eficacia y necesaria coordinación de las medidas gubernamentales destinadas a la contención del brote de Coronavirus y el grado de respuesta y colaboración que ellas encuentren en la población.

2. Bases de preparación y presentación, principios y prácticas contables

A continuación, se presentan los principales principios y prácticas contables utilizados en la preparación de los estados financieros consolidados de la Compañía y sus Subsidiarias:

2.1 Bases para la preparación y presentación -

Los estados financieros consolidados se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, vigentes al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros, los cuales han sido medidos a su valor razonable. Los estados financieros

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

consolidados se presentan en Soles y todos los valores están redondeados a miles de Soles (S/((000))), excepto cuando se indique lo contrario.

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias, que manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacional de Información Financiera (NIIF) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad vigentes a las fechas de los estados financieros consolidados

2.2 Resumen de principios y prácticas contables significativas –

(a) Principios de consolidación –

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Compañía y de las Subsidiarias en las que ejerce control para todos los ejercicios presentados. El control se obtiene cuando la Compañía está expuesta o tiene derecho a rendimientos variables procedentes de su participación en la entidad receptora de la inversión y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre esta última. Específicamente la Compañía controla una entidad receptora de la inversión si y sólo si tiene:

- Poder sobre la entidad receptora de la inversión; es decir, existen derechos que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes de la misma;
- Exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su participación en la entidad receptora de la inversión; y
- Capacidad de utilizar su poder sobre la entidad receptora de la inversión para afectar sus rendimientos de forma significativa.

Por lo general, se presume que una mayoría de votos o derechos similares de la entidad receptora de la inversión otorgan el control sobre dicha entidad. La Compañía considera todos los hechos y circunstancias pertinentes a fin de evaluar si tiene o no el poder sobre dicha entidad, lo que incluye:

- El acuerdo contractual entre la Compañía y los otros tenedores de voto de la entidad receptora de la inversión;
- Los derechos que surjan de otros acuerdos contractuales; y
- Los derechos de voto del inversor, sus derechos potenciales de voto o una combinación de ambos.

La Compañía evalúa nuevamente si tiene o no el control sobre una entidad receptora de la inversión y si los hechos y las circunstancias indican que existen cambios en uno o más de los tres elementos de control arriba descritos. La consolidación de una subsidiaria empieza cuando la Compañía obtiene control sobre la misma y deja de ser consolidada desde la fecha en que cesa dicho control. Los estados financieros consolidados incluyen los activos, pasivos, ingresos y gastos de la Compañía y sus Subsidiarias.

El resultado del periodo y cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los propietarios de la controladora y a las participaciones no controladoras, incluso si esto resulta en participaciones no controladoras con saldo negativo. Cuando es necesario, se hacen ajustes a los estados

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables con las de la Compañía. Todos los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con transacciones entre entidades consolidadas por la Compañía son eliminados en su totalidad.

Un cambio en la participación de una subsidiaria, sin pérdida de control, se contabiliza como una transacción patrimonial.

Si la Compañía pierde el control sobre una subsidiaria, se da de baja los activos relacionados (incluyendo el crédito mercantil), pasivos, participaciones no controladoras y otros componentes del patrimonio neto; mientras que cualquier ganancia o pérdida resultante se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales. Cualquier participación retenida en dicha inversión es reconocida a su valor razonable.

Los saldos, las ventas y otras transacciones comunes entre la Compañía y sus Subsidiarias han sido eliminados, incluyendo las ganancias y pérdidas originadas por dichas transacciones.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

A continuación se presenta un resumen de los principales datos de los estados financieros separados de las empresas consolidadas por la Compañía al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020

		Porcentaje de participación									
		2021		2020		Total activos		Total pasivos		Patrimonio neto	
Entidad	Actividad económica	Directa	Indirecta	Directa	Indirecta	2021	2020	2021	2020	2021	2020
						S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Open Plaza S.A.	Actividades inmobiliarias	99.99	-	99.99	-	1,643,386	1,637,336	307,452	311,883	1,335,934	1,325,453
Logística y Distribución S.A.C.	Actividades inmobiliarias	-	99.99	-	99.99	39,240	37,688	4,742	4,826	34,498	32,862
Inmobiliaria Kainos S.A.C.	Actividades inmobiliarias	-	99.99	-	99.99	57,148	56,561	14,001	13,981	43,147	42,580
Inversiones Corporativas Gamma S.A.	Actividades inmobiliarias	-	99.99	-	99.99	50,171	49,573	172	182	49,999	49,391
Inversiones Corporativas Beta S.A.	Actividades inmobiliarias	-	99.99	-	99.99	66,002	64,464	385	453	65,617	64,011
Open Plaza Corporativo Perú S.A.C.	Servicios administrativos	-	99.99	-	99.99	4,105	3,967	1,938	2,009	2,167	1,958
Mall Plaza Perú S.A.	Actividades inmobiliarias	32.06	-	32.06	-	2,171,291	2,176,495	781,701	814,205	1,389,590	1,362,290
Gemma Negocios S.A.C.	Actividades inmobiliarias	-	70.00	-	70.00	36,121	36,400	26,937	26,713	9,184	9,687
Mall Plaza Inmobiliaria S.A.	Actividades inmobiliarias	-	99.99	-	99.99	686,486	613,638	466,625	419,430	219,861	194,208
Inmobiliaria SIC S.A.	Actividades inmobiliarias	98.39	-	98.39	-	259,814	258,485	163,358	163,301	96,456	95,184

(*) Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Compañía en conjunto con la subsidiaria Open Plaza S.A. posee el 66.67 por ciento de la subsidiaria Mall Plaza Perú S.A.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

2.3 Nuevos pronunciamientos contables –

A continuación, se enumeran las modificaciones a las normas emitidas relevantes para la Compañía y sus Subsidiarias pero que no se encuentran en vigencia a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados:

- Modificación a la NIC 1: “Clasificación de Pasivos como corriente y no corriente”, efectiva para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2023 y deben aplicarse retroactivamente.
- Referencia a Marco Conceptual: “Modificación a la NIIF 3”, efectiva para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2022 y deben aplicarse de forma prospectiva.
- Propiedad, Planta y Equipo: “Ingresos antes de su Uso Esperado – Modificación a la NIC 16”, efectiva para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2022 y deben aplicarse retroactivamente.
- Contratos Onerosos: “Costos de Cumplir un Contrato – Modificación a la NIC 37”, efectiva para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2022.
- NIIF 1: “Adopción por Primera Vez de las NIIF – Subsidiaria que Adopta NIIF por Primera Vez”, efectiva para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2022 y se permite la adopción anticipada.
- NIIF 9: “Instrumentos Financieros – Honorarios en la Prueba del 10% para dar de baja un pasivo”, efectiva para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2022 y se permite la adopción anticipada.
- NIC 41 Agricultura: “Efectos fiscales por medición al valor razonable”, efectiva para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2022 y se permite la adopción anticipada.

La Compañía y sus Subsidiarias no han adoptado anticipadamente ninguna modificación emitida, y que aún no sea efectiva.

3. Transacciones en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a las tasas de cambio del mercado libre. El tipo de cambio vigente al 31 de marzo de 2021 emitido por la Superintendencia de Banca y Seguros y AFP aplicado por la Compañía y sus Subsidiarias en las cuentas de activo y pasivo es de S/3.758 por US\$1 para la compra y la venta (S/3.624 por US\$1 para la compra y la venta al 31 de diciembre de 2020).

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Compañía y sus Subsidiarias tenían los siguientes activos y pasivos en miles de Dólares Estadounidenses:

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	2021	2020
	US\$(000)	US\$(000)
Activos		
Efectivo y equivalentes al efectivo	722	625
Cuentas por cobrar comerciales	22	268
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	21	-
Otros activos monetarios	970	882
	<u>1,735</u>	<u>1,775</u>
Pasivos		
Cuentas por pagar comerciales	(686)	(1,348)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(1,230)	(926)
Pasivos financieros por arrendamientos	(165)	(216)
Otros pasivos monetarios	(1,624)	(1,419)
	<u>(3,705)</u>	<u>(3,909)</u>
Posición activa (pasiva), neta	<u>(1,970)</u>	<u>(2,134)</u>

Durante el período 2021, la Compañía y sus Subsidiarias han registrado una pérdida neta por diferencia en cambio ascendente aproximadamente a S/ 21,000 (pérdida aproximadamente S/ 134,000, durante el período 2020), la cual se presenta en el rubro “Diferencia de cambio, neta” del estado consolidado de resultados.

4. Efectivo y equivalentes al efectivo

(a) A continuación se presenta la composición de este rubro al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Caja	49	84
Depósitos a plazo (b)	69,581	186,951
Depósitos en instituciones financieras (c)	<u>111,529</u>	<u>67,425</u>
	<u>181,159</u>	<u>254,460</u>
Depósitos a plazo		
Depósitos a plazo con más de tres meses de vencimiento (d)	<u>-</u>	<u>38,023</u>

(b) Al 31 de marzo de 2021 corresponde a depósitos a plazos constituido en bancos locales, en moneda nacional, con vencimientos originales entre 5 y 26 días, los cuales devenga tasas de interés efectivas anuales entre 0.01

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

y 0.10 por ciento. Al 31 de diciembre de 2020 corresponde a depósitos a plazos constituido en bancos locales, en moneda nacional, con vencimientos originales entre 4 y 86 días, los cuales devenga tasas de interés efectivas anuales entre 0.05 y 0.18 por ciento.

- (c) La Compañía y sus Subsidiarias mantienen cuentas corrientes y de ahorros en bancos locales, las cuales están denominadas en Soles. Estos fondos son de libre disponibilidad y generan intereses a tasas vigentes en el mercado financiero local.
- (d) Al 31 de diciembre de 2020 una de las subsidiarias mantiene un depósito a plazo por un importe de S/38,023,000 en un banco local, en moneda nacional con vencimiento original de 171 días y devengan una tasa de interés efectiva de 0.22 por ciento anual.

5. Cuentas por cobrar comerciales, neto

- (a) A continuación, se presenta la composición de este rubro al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Por naturaleza -		
Terceros (b)	64,744	57,981
Menos - Estimación por desvalorización de cuentas por cobrar	(21,109)	(18,419)
	<u>43,635</u>	<u>39,562</u>
Por plazo -		
Corriente	39,226	34,888
No corriente (c)	4,409	4,674
	<u>43,635</u>	<u>39,562</u>

- (b) Las cuentas por cobrar comerciales están denominadas en moneda nacional y extranjera y no generan intereses, excepto por las letras por cobrar incluidas en el rubro, las cuales tienen vencimientos corrientes y no corrientes y devengan intereses a una tasa efectiva promedio anual de 12 por ciento.
- (c) Corresponde principalmente a las cuentas por cobrar por alquileres por cobrar a terceros, de los cuales una porción equivalente a S/4,409,000 (S/4,674,000 al 31 de diciembre de 2020), vence en el largo plazo

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

6. Otras cuentas por cobrar, neto

(a) A continuación, se presenta la composición de este rubro al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Por naturaleza -		
Anticipos otorgados por recuperar (b)	46,030	45,918
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (c)	29,750	31,828
Fondos mantenidos en el Banco de la Nación (d)	9,863	8,729
Depósitos en garantía (e)	1,535	1,537
Reclamos a la Administración Tributaria (f)	1,756	1,401
Préstamos y cuentas por cobrar a terceros (g)	1,162	1,003
Fondos en garantía para amortización de deuda (h)	615	866
Siniestros (i) y nota 21(c)	-	85
Otros	2,002	1,709
	<u>92,713</u>	<u>93,076</u>
Menos - Estimación por desvalorización de cuentas por cobrar (j)	(999)	(999)
	<u>91,714</u>	<u>92,077</u>
Por plazo -		
Corriente	18,998	15,766
No corriente	72,716	76,311
	<u>91,714</u>	<u>92,077</u>

(b) Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, corresponde principalmente a anticipos otorgados por una Subsidiaria a una empresa corredora de propiedades para evaluar la factibilidad y viabilidad de un centro comercial que se ubicaría dentro de los límites establecidos por el artículo 71 de la Constitución Política de Perú, como zona de frontera en la que los extranjeros, personas naturales o jurídicas, no pueden adquirir propiedades o desarrollar actividades, a menos que se autorice expresamente por el Consejo de Ministros con un Decreto Supremo, cuya única condición es que el derecho adquirido sea declarado de necesidad pública.

A la fecha, el procedimiento de autorización ha quedado sin efecto; sin embargo, la Gerencia de dicha Subsidiaria se encuentra evaluando diversas alternativas que contemplan, entre otros, retomar y/o continuar con el mismo con la finalidad de obtener dicha autorización del Consejo de Ministros. Por otro lado, en caso la Subsidiaria no obtenga esta autorización, los adelantos le serían devueltos en su integridad por la empresa corredora de propiedades. Debido a ello, al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la Gerencia ha clasificado estos anticipos otorgados como cuentas por cobrar a largo plazo

(c) El crédito fiscal por impuesto general a las ventas resulta, principalmente, de los desembolsos incurridos por los costos de construcción de centros comerciales y cancelación anticipada de arrendamientos financieros. En opinión de la Gerencia, el crédito fiscal por impuesto general a las ventas será recuperado a través del

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

desarrollo de las operaciones comerciales corrientes de la Compañía y sus Subsidiarias.

- (d) De acuerdo con la Resolución de Superintendencia N°183-2004/SUNAT, los fondos mantenidos en el Banco de la Nación deben ser utilizados exclusivamente para el pago de deudas tributarias, o puede también solicitarse su libre disposición, en cuyo caso dichos fondos son devueltos en efectivo a quien lo solicita. Los fondos mantenidos por la Compañía y sus Subsidiarias en el Banco de la Nación al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, serán y han sido utilizados respectivamente, para el pago de impuestos durante el periodo siguiente.
- (e) Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, corresponde a la garantía equivalente a entre dos y tres cuotas por devengar de los otros pasivos por arrendamiento financiero de la construcción de los centros comerciales Open Atocongo y Trujillo. De acuerdo con las condiciones de los contratos de arrendamiento financiero relacionados a los centros comerciales de Atocongo y Trujillo, este saldo será recuperado en el largo plazo.
- f) Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 incluye S/1,218,000 y S/863,000, respectivamente, correspondientes a las solicitudes de devolución presentadas por las Subsidiarias por pagos a cuenta de impuesto a las ganancias y, que la Gerencia espera recuperar en el corto plazo.

Asimismo, al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, incluye S/538,000 correspondientes a pagos efectuados por las subsidiarias a la Administración Tributaria con relación al impuesto a las ganancias de los ejercicios 2012 a 2013. A la fecha de este informe, las subsidiarias han iniciado el proceso de reclamación respectivo y, en opinión de la Gerencia y de sus asesores legales externos, dichos pagos serán recuperados en el mediano plazo.

- (g) Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, corresponden a cuentas por cobrar por:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Reclamos a proveedores y otros	901	781
Préstamos y adelantos al personal	249	216
Subsidios por cobrar a EsSalud	12	6
	<u>1,162</u>	<u>1,003</u>

- (h) Corresponde a depósitos en las cuentas recaudadoras para el pago de las obligaciones financieras que se han constituido conforme lo establecen los fideicomisos de administración, garantía y otros firmados por la Compañía y sus Subsidiarias con entidades financieras locales, ver nota 13.
- (i) Al 31 diciembre de 2020, corresponde a saldos pendientes de cobro por las indemnizaciones reconocidas formalmente por una compañía de seguros en relación a siniestros ocurridos en un centro comercial en dicho año, ver nota 21(c).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

7. Gastos pagados por anticipado

- (a) A continuación, se presenta la composición de este rubro al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Por naturaleza -		
Servicios Municipales pagados por adelantado	1,821	-
Bonificación por apertura de centro comercial (b)	1,050	1,112
Gastos comunes pagados por anticipado (c)	956	1,391
Seguros pagados por anticipado	939	58
Entregas a rendir	335	570
Otros	129	552
	<u>5,230</u>	<u>3,683</u>
Por plazo -		
Corriente	4,363	2,754
No corriente	867	929
	<u>5,230</u>	<u>3,683</u>

- (b) Al 31 de marzo 2021 y 31 de diciembre de 2020, corresponde a bonificaciones extraordinarias pactadas con locatarios por aperturas anticipadas en los centros comerciales.
- (c) Al 31 de marzo 2021 y 31 de diciembre de 2020, corresponde a los gastos anticipados por servicios de agua, gas y luz en los centros comerciales en funcionamiento.

8. Propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo, neto

(a) A continuación se presenta el movimiento y la composición de los rubros Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

Propiedades de inversión, neto –

	Terrenos	Edificios y otras construcciones	Equipo de Cómputo	Maquinaria y Equipo	Instalaciones	Trabajos en curso	Total
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Costo							
Saldo al 01 de enero 2020	1,079,533	1,177,335			537,282	361,596	3,155,746
Adiciones (b)	10	16,702	-	-	11,042	124,319	152,073
Transferencias	2,493	272,298	591	1,793	77,812	(355,636)	(649)
Retiros y/o ventas	-	(726)	-	-	(509)	(1)	(1,236)
Otros ajustes	-	-	-	-	-	39,370	39,370
Saldo al 31 de diciembre 2020	1,082,036	1,465,609	591	1,793	625,627	169,648	3,345,304
Adiciones (b)	2,807	219	3	8	634	14,119	17,790
Transferencias	-	27,398	-	-	57,934	(87,456)	(2,124)
Retiros y/o ventas	-	(835)	-	-	-	-	(835)
Otros ajustes	-	-	-	-	(33)	-	(33)
Saldo al 31 de marzo 2021	1,084,843	1,492,391	594	1,801	684,162	96,311	3,360,102
Depreciación acumulada							
Saldo al 01 de enero 2020	-	150,321			173,855	-	324,176
Adiciones (e)	-	22,075	-	-	20,318	-	42,393
Reclasificaciones	-	-	146	554	(700)	-	-
Retiros y/o ventas	-	-	-	-	(455)	-	(455)
Otros ajustes	-	31,943	-	-	10,096	-	42,039
Saldo al 31 de diciembre 2020	-	204,339	146	554	203,114	-	408,153
Adiciones (e)	-	7,009	11	24	6,519	-	13,563
Reclasificaciones	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de marzo 2021	-	211,348	157	578	209,633	-	421,716
Valor neto en libros							
Al 31 de marzo 2021	1,084,843	1,281,043	437	1,223	474,529	96,311	2,938,386
Al 31 de diciembre de 2020	1,082,036	1,261,270	445	1,239	422,513	169,648	2,937,151

Propiedades, planta y equipo, neto –

	Edificios y otras construcciones	Instalaciones	Equipos diversos	Equipos de cómputo	Maquinaria y equipo	Vehículos	Muebles y enseres	Trabajos en curso	Total
	S/ (000)	S/ (000)	S/ (000)	S/ (000)	S/ (000)	S/ (000)	S/ (000)	S/ (000)	S/ (000)
Costo									
Saldo al 1 de enero de 2020	1,845	797	4,341	1,895	-	86	20,250	-	29,214
Adiciones (b)	46	-	298	51	-	-	381	474	1,250
Transferencias	-	-	(243)	101	516	-	596	(321)	649
Retiros y/o ventas	-	-	-	-	-	-	(45)	-	(45)
Ajustes	1,388	63	116	51	-	-	494	(31)	2,081
Saldo al 31 de diciembre 2020	3,279	860	4,512	2,098	516	86	21,676	122	33,149
Adiciones (b)	-	-	33	10	-	-	16	138	197
Transferencias	-	-	-	-	-	-	2,124	-	2,124
Saldo al 31 de marzo 2021	3,279	860	4,545	2,108	516	86	23,816	260	35,470
Depreciación acumulada									
Saldo al 1 de enero de 2020	6	106	2,177	879	-	86	12,409	-	15,663
Adiciones (f)	447	285	466	487	32	-	2,188	-	3,905
Retiros y/o ventas	-	-	-	-	-	-	(34)	-	(34)
Ajustes	31	-	121	114	341	-	(158)	-	449
Saldo al 31 de diciembre 2020	484	391	2,764	1,480	373	86	14,405	-	19,983
Adiciones (f)	128	72	118	113	8	-	579	-	1,018
Saldo al 31 de diciembre 2020	612	463	2,882	1,593	381	86	14,984	-	21,001
Valor neto en libros									
Saldo al 31 de marzo 2021	2,667	397	1,663	515	135	-	8,832	260	14,469
Saldo al 31 de diciembre 2020	2,795	469	1,748	618	143	-	7,271	122	13,166

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) Durante el año 2021, la Compañía y sus Subsidiarias adquirieron terrenos que serán destinados a la construcción de tiendas, y efectuaron obras para la construcción, remodelación e implementación de nuevas tiendas y centros comerciales, los que demandaron una inversión de aproximadamente S/17,944,000 (aproximadamente S/152,982,000 al 31 de diciembre de 2020).
- (c) Los intereses capitalizados generados por obligaciones financieras por el financiamiento de activos calificados ascendieron a aproximadamente S/38,241,000 y S/37,141,000 al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, respectivamente.
- (d) Al 31 de marzo de 2021, el costo neto de las propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo adquiridos bajo contratos de arrendamiento financiero asciende aproximadamente a S/585,281,000 (aproximadamente a S/332,242,000 al 31 de diciembre de 2020).
- (e) La Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias han efectuado una evaluación de la recuperabilidad de sus inmuebles y propiedades de inversión y considera que no es necesario registrar provisiones por deterioro 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020.
- (f) Al 31 de marzo 2021 y 31 de marzo de 2020, el gasto por depreciación del ejercicio ha sido registrado en los siguientes rubros del estado consolidado de resultados:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Estimaciones, depreciación y amortización, nota 20	1,018	794
Costo de ventas	13,563	10,977
	<u>14,581</u>	<u>11,771</u>

- (f) En opinión de la Gerencia, la Compañía y sus Subsidiarias cuentan con pólizas de seguros que cubren de manera suficiente la totalidad de sus activos fijos, y sus políticas de seguros son consistentes con la práctica de la industria nacional.

9. Cuentas por pagar comerciales

Este rubro comprende las obligaciones originadas principalmente por la adquisición de bienes y servicios destinados al desarrollo de las operaciones de las Subsidiarias. Están denominadas en Soles y Dólares Estadounidenses, no devengan intereses y sus vencimientos son corrientes.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

10. Otras cuentas por pagar

- (a) El rubro está compuesto por las siguientes partidas al 31 de marzo del 2021 y 31 de diciembre 2020:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Por naturaleza -		
Depósitos en garantía entregados a contratistas (b)	6,523	7,501
Garantías de arriendos por pagar (c)	4,565	4,234
Tributos, aportaciones y contribuciones laborales por pagar	2,417	2,766
Impuesto general a las ventas por pagar	1,029	737
Otros	1,812	1,286
	<u>16,346</u>	<u>16,524</u>
Por plazo -		
Corriente	7,166	6,613
No corriente	9,180	9,911
	<u>16,346</u>	<u>16,524</u>

- (b) Corresponden a retenciones hechas a los contratistas encargados de la construcción de las tiendas y centros comerciales de las Subsidiarias, mantenidas hasta por un año, como garantía del buen funcionamiento de la obra.
- (c) Corresponden a depósitos en garantía recibidos de locatarios relacionados con el alquiler de locales dentro de los centros comerciales, los cuales serán devueltos al término del contrato.

11. Provisiones para beneficios a los empleados

- (a) El rubro está compuesto por las siguientes partidas al 31 de marzo 2021 y 31 de diciembre de 2020:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Por naturaleza -		
Vacaciones por pagar	2,049	2,005
Participaciones por pagar (b)	987	1,246
Compensación por tiempo de servicios	566	229
Planes de beneficios ejecutivos (c)	337	244
	<u>3,939</u>	<u>3,724</u>
Por plazo -		
Corriente	3,753	3,606

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

No corriente	186	118
	<u>3,939</u>	<u>3,724</u>

- (b) De acuerdo con el actual régimen de participación de los trabajadores normado por el Decreto Legislativo 677, los trabajadores tienen derecho a recibir una participación del 5 por ciento de la renta imponible, el 50 por ciento de dicho importe es distribuido a prorrata entre todos los trabajadores sobre la base de los días laborados y el saldo en proporción a las remuneraciones básicas percibidas en el ejercicio.
- (c) Las Subsidiarias de la Compañía han otorgado planes de beneficios en acciones para sus ejecutivos, los cuales serán liquidados en efectivo en un plazo máximo de 3 años. Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el valor razonable de dichos planes de beneficios en acciones asciende a S/337,000 y S/244,000, respectivamente.

Durante el año 2021 las Subsidiarias, han reconocido un gasto de aproximadamente S/ 115,000 (gasto aproximadamente S/ 90,000 durante el período 2020) que se incluyen en los gastos de administración en el estado consolidado de resultados y gasto por diferencia en cambio por aproximadamente S/6,000 (gasto aproximadamente S/ 13,000 durante el periodo 2020)

El valor razonable de estos planes de beneficios en acciones a liquidarse en efectivo se estima utilizando el modelo de “Simulación de Monte Carlo”, teniendo en cuenta los términos y condiciones en los que se han concedido las acciones. El modelo incluye variables tales como número de acciones referenciales otorgadas, rendimiento de dividendos, volatilidad del precio de la acción de la Matriz, tasa de interés libre de riesgo, vida del plan, precio de la acción, entre otras.

12. Activos por derecho de uso y pasivos financieros por arrendamiento

- (a) A continuación, se presenta el movimiento y la composición de los activos por derecho de uso al 31 de marzo 2021 y 31 de diciembre de 2020:

Terrenos y edificaciones	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Plazos de arrendamiento (en años)	3-40	3-40
Costo -		
Saldo inicial	18,392	18,392
Saldo final	<u>18,392</u>	<u>18,392</u>
Amortización acumulada -		
Saldo inicial	3,235	1,538
Adiciones (b)	425	1,697
Saldo final	<u>3,660</u>	<u>3,235</u>
Valor neto en libros -	<u>14,732</u>	<u>15,157</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) Al 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020, el cargo por amortización del ejercicio se ha registrado en los siguientes rubros del estado consolidado de resultados:

	2021 S/ (000)	2020 S/ (000)
Costo de ventas	264	262
Estimaciones, depreciación y amortización, nota 20	161	161
	<u>425</u>	<u>423</u>

- (c) A continuación, se detalla el movimiento del pasivo financiero por derecho de uso del periodo:

	2021 S/ (000)	2020 S/ (000)
Saldo inicial	781	1,353
Gastos por intereses financieros	8	48
Pagos de arrendamiento	(193)	(811)
Diferencia de cambio	25	27
Otros	(2)	164
Saldo final	<u>619</u>	<u>781</u>
Clasificación -		
Corriente	619	749
No corriente	-	32
	<u>619</u>	<u>781</u>

13. Otros pasivos financieros

(a) A continuación, se presenta la composición de los pasivos financieros de la Compañía y sus Subsidiarias:

	Tasa de interés efectiva al cierre %	Vencimiento	Saldo al 31 de marzo de 2021			Saldo al 31 de diciembre de 2020		
			Porción corriente S/(000)	Porción no corriente S/(000)	Total S/(000)	Porción corriente S/(000)	Porción no corriente S/(000)	Total S/(000)
Obligaciones financieras -								
Préstamos bancarios (b)								
Scotiabank Perú S.A.	4.5	2021	-	-	-	90,000	-	90,000
Banco de Crédito del Perú S.A.	2.23 - 3.85	2021	32,400	-	32,400	60,641	-	60,641
			32,400	-	32,400	150,641	-	150,641
Arrendamientos financieros (c)								
Arrendamiento financiero	6.76 – 8.81	2028	21,766	406,556	428,322	21,231	406,315	427,546
			21,766	406,556	428,322	21,231	406,315	427,546
Intereses por pagar (g)								
			667	-	667	1,285	-	1,285
			54,833	406,556	461,389	173,157	406,315	579,472

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) Al 31 de marzo 2021, corresponde a préstamos obtenidos de bancos nacionales, los cuales devengan tasas efectivas fijas anuales de 2.23 por ciento, las cuales, en opinión de la Gerencia, serán destinadas para financiamiento de corto plazo.

Al 31 de diciembre 2020, corresponde a préstamos obtenidos de bancos nacionales, con vencimiento en el primer trimestre del año 2021, los cuales devengaron tasas de interés efectivas entre 3.85 y 4.50 por ciento.

- (c) Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 la Compañía y sus Subsidiarias mantienen contratos de arrendamientos financieros con instituciones financieras para la adquisición de terrenos y otros activos, construcción, implementación y remodelación de tiendas y centros comerciales en Lima y provincias. Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el valor en libros de las propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo adquiridas bajo contratos de arrendamientos financieros asciende a S/585,281,000 y S/ 332,242,000, respectivamente, ver nota 8 (d)

Para garantizar dichos contratos de arrendamientos financieros, se han constituido fideicomisos sobre los flujos provenientes de alquileres generados en ciertos centros comerciales y sobre flujos obtenidos en las ventas realizadas con tarjeta de crédito y débito Visa (sin incluir CMR Visa), Mastercard y American Express en los locales arrendados, ver nota 6 (h).

- (d) Las obligaciones contraídas con las entidades financieras o a través del mercado de capitales peruano por los compromisos descritos detallados en los párrafos (b), son asumidas independientemente por cada una de las subsidiarias de la Compañía, según corresponda y comprenden principalmente lo siguiente:
- No realizar operaciones con las empresas del Grupo Falabella en condiciones que no sean de mercado para operaciones similares. Ni realizar cambios sustanciales en el giro principal y la naturaleza del negocio, directa o indirectamente, salvo que cuente con la aprobación de la Asamblea General.
 - No realizar fusiones, escisiones o adquisición de empresas o negocios cualquiera sea su actividad, reorganizaciones societarias o transformaciones que pudieran generar un cambio sustancial adverso, salvo que cuente con el consentimiento de la Asamblea General. Las reorganizaciones llevadas a cabo por la Compañía y sus Subsidiarias durante el año 2019 cuentan con las aprobaciones correspondientes.
 - No acordar la distribución de dividendos si ello origina un evento de incumplimiento.
 - Mantener un índice de cobertura de servicio de deuda, definido como EBITDA / Servicio de Deuda mayor a 1.2.
 - Mantener un índice Deuda Financiera / Patrimonio menor a 1.5.
 - Mantener un índice Deuda Financiera / Activo Fijo menor a 0.65.
 - Mantener un índice de Flujos / Servicio de Deuda mayor a 1.3.

El cumplimiento de las obligaciones descritas anteriormente es supervisado por la Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias. En opinión de la Gerencia, la Compañía y sus Subsidiarias han cumplido con dichas obligaciones al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020

- (e) Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, las obligaciones financieras están garantizadas por hipotecas sobre ciertas propiedades de sus Subsidiarias por un total de aproximadamente US\$47,295,000 y S/29,917,000, cuyo valor neto en libros asciende a aproximadamente S/100,082,000

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (f) El calendario de amortización de las obligaciones a largo plazo de préstamos y arrendamientos es como sigue:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
2022	27,256	29,310
2023 a más	380,374	378,244
	407,630	407,554
Menos - Comisiones de estructuración	(1,074)	(1,239)
Total	406,556	406,315

- (g) Los gastos por intereses devengados en los años terminados el 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020, relacionados a los otros pasivos financieros, ascienden aproximadamente a S/ 7,663,000 y S/6,528,000 respectivamente, los cuales se presentan en el rubro “Gastos financieros” del estado consolidado de resultados; nota 22(a). Los intereses devengados pendientes de pago al 31 de marzo de 2021, ascienden aproximadamente a S/667,000 (S/1,285,000 al 31 de diciembre de 2020).

14. Impuesto a las ganancias

(a) A continuación se detallan los componentes que originan el activo y pasivo diferido por impuesto a las ganancias Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

	Al 1 de enero de 2020	Cargo)/abono al estado de resultados	Al 31 de Diciembre de 2020	Cargo)/abono que no afecta resultados)	Al 31 de Marzo de 2021
	S/ (000)	S/ (000)	S/ (000)	S/ (000)	S/ (000)
Provisiones Diversas y otras provisiones no deducibles	1,748	6,950	8,698	1,070	9,768
Pérdida tributaria arrastrable	11,441	6,179	17,620	4,652	22,272
Provisión para vacaciones	1,776	(717)	1,059	(381)	678
Tasa de depreciación de activos fijos diferentes a tributarias	(379,570)	(21,406)	(400,976)	(6,191)	(407,167)
Amortización de activos intangibles	-	(2)	(2)	-	(2)
Ingreso por Linealización	(507)	1,245	738	294	1,032
Intereses capitalizados	(302)	(1,067)	(1,369)	28	(1,341)
	<u>(365,414)</u>	<u>(8,818)</u>	<u>(374,232)</u>	<u>(528)</u>	<u>(374,760)</u>

(b) La composición del saldo del impuesto a las ganancias diferido Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es como sigue:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Activo diferido por impuesto a las ganancias	15,538	13,279
Pasivo diferido por impuesto a las ganancias	(390,298)	(387,511)
	<u>(374,760)</u>	<u>(374,232)</u>

(c) En opinión de la Gerencia, el activo diferido reconocido será aplicado en los próximos años en base a los cambios de valor que producen estas diferencias temporales, así como las utilidades gravables futuras que generarán la Compañía y sus Subsidiarias de acuerdo con sus proyecciones de ingresos y flujos de caja del negocio.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (d) Al 31 de marzo 2021 y 31 de marzo 2020, el gasto por impuesto a las ganancias registrado en el estado consolidado de resultados se compone como sigue:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Corriente	3,656	6,182
Diferido	528	4,901
	<u>4,184</u>	<u>11,083</u>

- (e) A continuación se presenta la conciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias con la tasa tributaria al 31 de marzo 2021 y 31 de marzo 2020:

	2021		2020	
	S/ (000)	%	S/ (000)	%
Resultado antes del impuesto a las ganancias	14,367	100.00	35,221	100.00
Gasto teórico	4,238	29.50	10,390	29.50
Efecto neto de partidas no deducibles	(54)	(0.38)	693	1.97
Impuesto a las ganancias	<u>4,184</u>	<u>29.12</u>	<u>11,083</u>	<u>31.47</u>

- (f) El activo por impuesto a las ganancias corresponde a las subsidiarias que, al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, mantienen saldo a favor por pagos a cuenta de dicho impuesto, el mismo que, a dichas fechas, asciende a S/16,767,000 y S/15,137,000, respectivamente.

El pasivo por impuesto a las ganancias se presenta neto de los pagos a cuenta de dicho impuesto y corresponde a las subsidiarias que mantienen impuesto a las ganancias por pagar. Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el impuesto a las ganancias por pagar asciende a S/986,000 y S/794,000 respectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

15. Patrimonio neto

(a) Capital emitido –

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el capital social inscrito de la Compañía está representado por 5,156,056,091 acciones comunes íntegramente inscritas y pagadas cuyo valor es 0.10 por acción.

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la estructura de participación accionaria de la Compañía es como sigue:

Participación individual del capital	Número de accionistas	Participación %
Al 31 de marzo de 2021		
Menor al 10 por ciento	914	0.24
Mayor al 10 por ciento	2	99.76
	<u>916</u>	<u>100.00</u>
Al 31 de diciembre de 2020		
Menor al 10 por ciento	914	0.24
Mayor al 10 por ciento	2	99.76
	<u>916</u>	<u>100.00</u>

(b) Acciones propias en cartera -

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Compañía posee 2,035,800 acciones en tesorería, cuyo valor es de 0.10 Soles por acción.

(c) Otras reservas de capital –

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, este rubro incluye las siguientes transacciones:

(c.1) Reserva legal

Según lo dispone la Ley General de Sociedades se requiere que, como mínimo, el 10 por ciento de la utilidad neta se transfiera a una reserva legal hasta que ésta sea igual al 20 por ciento del capital pagado. Esta reserva se constituye mediante el traslado anual de no menos del 10 por ciento de sus utilidades netas. La reserva legal puede compensar pérdidas o puede ser capitalizada, existiendo en ambos casos la obligación de reponerla.

En Juntas Generales de Accionistas celebradas el 29 de marzo de 2021 se acordó la constitución de reserva legal por utilidades el año 2020 por aproximadamente S/4,521,000.

(c.2) Plan de beneficios en acciones

Corresponde al saldo del plan de beneficios en acciones que la Compañía y sus Subsidiarias mantuvieron hasta el año 2018 por un importe de S/33,882,000; y que se encuentra vencido al 31 de marzo de 2021.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c.3) Otras reservas -

El saldo incluye lo siguiente:

- La participación de la Compañía en otras reservas patrimoniales de sus subsidiarias por S/2,852,000 al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020.
- Reservas negativas al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 por un total de aproximadamente S/51,819,000, por el efecto del aumento de la participación en las subsidiarias Saga Falabella S.A. y Banco Falabella Perú S.A. generadas en años anteriores.

(d) Resultados no realizados -

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 la compañía no registro movimientos en los resultados no realizados.

16. Participaciones no controladoras

- (a) Las participaciones no controladoras se incluyen en el estado consolidado de situación financiera, el estado consolidado de cambios en el patrimonio neto, y el estado consolidado de resultados integrales de acuerdo con el cuadro que se presenta a continuación:

Compañía	Porcentaje de participación de terceros	Patrimonio neto		Utilidad de la Compañía		Participación de las participaciones no controladoras en la utilidad de la Compañía		Participaciones no controladoras	
	2021 -2020 S/ 000	2021 S/ 000	2020 S/ 000	2021 S/ 000	2020 S/ 000	2021 S/ 000	2020 S/ 000	2021 S/ 000	2020 S/ 000
Inmobiliaria SIC S.A	1.61	96,456	95,184	1,272	1,241	20	20	1,548	1,528
Mall Plaza Perú S.A	33.33	963,801	966,902	(3,100)	8,810	(1,033)	2,938	321,267	322,300
Gemma Negocios S.A.C	30.00	9,184	9,688	(503)	(579)	(151)	(173)	2,756	2,907
						(1,164)	2,785	325,571	326,735

- (b) A continuación se presenta el movimiento de las participaciones no controladoras por el período 2021

	Inmobiliaria SIC S.A S/(000)	Mall Plaza Perú S.A. S/(000)	Gemma Negocios S.A.C S/(000)	Total S/(000)
Saldo inicial	1,528	322,300	2,907	326,735
Utilidad neta	20	(1,033)	(151)	(1,164)
Saldo final	1,548	321,267	2,756	325,571

17. Situación tributaria

- (a) La Compañía y sus Subsidiarias están sujetas al régimen tributario peruano. Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la tasa del impuesto a la renta es de 29.5 por ciento, sobre la utilidad gravable después de calcular la participación a los trabajadores.

Las personas jurídicas no domiciliadas en el Perú y las personas naturales están sujetas a la retención de un impuesto adicional sobre los dividendos recibidos. Al respecto, en atención a lo dispuesto por el referido Decreto Legislativo, el impuesto adicional a los dividendos por las utilidades generadas será el siguiente:

- 6.8 por ciento por las utilidades generadas desde el 1 de enero de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2016.
 - Por las utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2017, cuya distribución se efectúe a partir de dicha fecha, la tasa aplicable será de 5 por ciento. Estas tasas no serán necesariamente aplicables a los accionistas de la Compañía que hubiesen celebrado un Convenio de Estabilidad Jurídica después del 31 de diciembre de 2014 y que se encuentre vigente al tiempo de distribución de la utilidad de un periodo posterior al año 2014.
- (b) Para propósito de la determinación del Impuesto a la Renta, los precios de transferencia de las transacciones con empresas relacionadas y con empresas residentes en territorios de baja o nula imposición, deben estar sustentados con documentación e información sobre los métodos de valoración utilizados y los criterios considerados para su determinación. Con base en el análisis de las operaciones de la Compañía, la Gerencia y sus asesores legales opinan que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 31 de marzo del 2021 y 31 de diciembre de 2020.
- (c) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a las ganancias calculado por la Compañía en los cuatro años posteriores al año de la presentación de la declaración de impuestos. Las declaraciones juradas del impuesto a la renta de los años del 2018 al 2020 se encuentran pendientes de fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria, así como también las declaraciones juradas de IGV, correspondiente a los años 2016 a 2020. El impuesto a la renta del año 2017 se encuentra en proceso de fiscalización.

Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria pueda tener de las normas legales vigentes, no es posible determinar, a la fecha, si de las revisiones que se realicen resultarán o no pasivos para la Compañía y Subsidiarias, por lo que cualquier mayor impuesto, interés o sanción que pudiera resultar de eventuales revisiones fiscales sería aplicado a los resultados del ejercicio en que éste se determine.

Asimismo, las declaraciones juradas del impuesto a las ganancias y del impuesto general a las ventas de las principales subsidiarias de la Compañía están sujetas a fiscalización por parte de la Administración tributaria por los periodos que se detallan a continuación:

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	Periodo sujeto a fiscalización
Open Plaza S.A. y Subsidiarias	2017 - 2020
Mall Plaza Perú S.A. y Subsidiarias	2017 - 2020
Inmobiliaria SIC S.A.	2019 - 2020
(d)	Al 31 de marzo de 2021, la Administración Tributaria mantiene fiscalizaciones en curso por ciertos periodos, sobre el impuesto a las ganancias y el impuesto general a las ventas de la Compañía y algunas de sus subsidiarias. En opinión de la Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias y de sus asesores legales, cualquier eventual determinación de impuestos no sería significativa para los estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020.
(e)	Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la pérdida tributaria arrastrable determinada por ciertas subsidiarias de la Compañía ascendía a S/52,108,000 y S/59,728,000, respectivamente. La Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias ha decidido optar por el sistema de imputación de pérdidas desde el ejercicio que se tenga utilidad aplicando el 50 por ciento de la pérdida a los periodos siguientes hasta agotarla. El monto de la pérdida tributaria arrastrable está sujeto al resultado de las revisiones indicadas en el párrafo (d) anterior.

18. Saldos y transacciones con entidades relacionadas

- (a) A continuación, se muestran las principales transacciones entre entidades relacionadas:

	2021 S/ (000)	2020 S/ (000)
Ingresos -		
Ingresos por arriendos	45,288	43,375
Gastos -		
Gastos por intereses financieros	2,674	24
Arriendos y gastos comunes	906	1,856
Otros -		
Préstamos otorgados	-	(27,500)

A continuación, se presenta la composición de las cuentas por cobrar y por pagar a las entidades relacionadas al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	2021 S/ (000)	2020 S/ (000)
Cuentas por cobrar (b)		
Hipermercados Tottus S.A.	5,390	10,540
Tiendas del Mejoramiento del Hogar S.A.	4,720	6,931
Saga Falabella S.A.	3,475	3,311
Banco Falabella S.A.	1,842	998
Hipermercados Tottus Oriente S.A.C.	1,279	1,634
Sodimac Perú Oriente S.A.C.	861	1,056
Otras	1,065	1,656
	<u>18,632</u>	<u>26,126</u>
Por plazo -		
Corriente	15,950	23,445
No corriente	2,682	2,681
	<u>18,632</u>	<u>26,126</u>
Cuentas por pagar		
Por compañía -		
Falabella S.A. (Chile) (c)	263,086	260,970
Inverfal Perú S.A. (d)	100,115	99,313
Saga Falabella S.A.	6,934	7,188
Plaza S.A.	2,874	1,680
Otras	2,693	2,716
	<u>375,702</u>	<u>371,867</u>
Por plazo -		
Corriente	115,063	15,251
No corriente	260,639	356,616
	<u>375,702</u>	<u>371,867</u>

(b) Las cuentas por cobrar se generan por la habilitación de fondos, servicios de alquiler y gastos comunes de los centros comerciales y otros locales de la Compañía y sus Subsidiarias, incluye la estimación de la linealización de ingresos por las rentas por facturar a las entidades relacionadas.

(c) Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Compañía y una de sus Subsidiarias mantienen saldos por dos préstamos recibidos de Falabella S.A. (Chile) por un importe total de S/ 260,500,000 el cual devenga

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

intereses a una tasa efectiva anual de 3.12 y 3.54 por ciento y tiene vencimiento no corriente.

- (d) Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre 2020, la Compañía y sus Subsidiarias mantienen saldos principalmente por préstamos largo plazo recibidos de Inverfal Perú S.A. los cuales devengan tasa de interés efectiva anual de 1.03 y 3.35 por ciento.
- (e) El total de remuneraciones recibidas por los directores y funcionarios clave de la Gerencia durante el período 2021 ascendieron a aproximadamente S/1,152,000 (aproximadamente S/927,000 durante el período 2020), las cuales incluyen a beneficios a corto y largo plazo.

19. Gastos de administración

Los gastos administrativos están compuestos por los siguientes conceptos:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Gastos de personal	4,707	4,795
Servicios prestados por terceros	4,343	4,884
Tributos	1,897	1,890
Cargas diversas de gestión	80	84
	<u>11,027</u>	<u>11,653</u>

20. Estimaciones, depreciación y amortización

Las estimaciones, depreciación y amortización están compuestas por los siguientes conceptos:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Estimación de cobranza dudosa neta de recuperos,	2,951	515
Depreciación, nota 8(f)	1,018	794
Amortización de activos por derecho de uso, nota 12(b)	161	161
Amortización	111	42
	<u>4,241</u>	<u>1,512</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

21. Otros ingresos y gastos

- (a) Los otros ingresos y gastos están compuestos por los siguientes conceptos:

	2021 S/ (000)	2020 S/ (000)
Otros ingresos		
Ingresos por penalidades (b)	1,997	-
Ingresos por servicios gerenciales	212	304
Reversión de ejercicios anteriores	-	253
Otros menores	160	166
	<u>2,369</u>	<u>723</u>
Otros gastos		
Gastos por siniestros (c)	-	830
Baja de propiedades, planta y equipos, e intangibles	-	59
Otros	143	109
	<u>143</u>	<u>998</u>

- (b) Al 31 de marzo de 2021, corresponde a la finalización anticipada de un contrato de alquiler en un Centro Comercial de una Subsidiaria.
- (c) Al 31 de marzo de 2020 la Compañía y sus Subsidiarias han reconocido pérdidas por siniestros por aproximadamente S/830,000.

22. Ingresos y gastos financieros

- (a) Los ingresos y gastos financieros están compuestos por los siguientes conceptos:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Ingresos financieros		
Intereses por depósitos y préstamos	51	590
Intereses por impuesto a las ganancias por recuperar		-
Otros ingresos financieros	138	36
	<u>189</u>	<u>626</u>
Gastos financieros		
Intereses sobre obligaciones financieras, nota 13(g)	7,663	6,528
Intereses con empresas relacionadas (b)	2,675	-
Intereses sobre arrendamientos	8	15

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Otros	328	340
	<u>10,674</u>	<u>6,883</u>

- (b) Al 31 de marzo 2021 y 2020, corresponde a los intereses generados por los préstamos recibidos por las Subsidiarias de Falabella S.A. (Chile) e Inverfal Perú S.A.

23. Ganancia por acción básica

El cálculo de la ganancia por acción Al 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020, se presenta a continuación:

Al 31 de marzo de 2021		
Utilidad (numerador) S/(000)	Acciones (denominador) (en miles)	Utilidad por acción S/
Utilidad por acción - básica y diluida	11,347	5,156,056
	<u>0.002</u>	
Al 31 de marzo de 2020		
Utilidad (numerador) S/(000)	Acciones (denominador) (en miles)	Utilidad por acción S/
Utilidad por acción - básica y diluida	21,353	5,156,056
	<u>0.004</u>	

24. Contingencias

- (a) Operaciones contingentes –

Considerando que la mayoría de las operaciones contingentes deben llegar a su vencimiento sin que se tenga que hacerles frente, el total de las operaciones contingentes no representa, necesariamente, requerimientos futuros de efectivo; consecuentemente, dichas operaciones no generaron pasivos adicionales al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

La Gerencia y sus asesores legales consideran que no es necesario registrar pasivos adicionales en los estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 en relación a estas contingencias.

- (b) Otros -

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 algunas de las subsidiarias de la Compañía afrontan

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

diversas demandas civiles, otros procesos o reclamaciones administrativas por un total de aproximadamente S/1,183,000. Dichas demandas corresponden principalmente a indemnizaciones por daños y perjuicios, entre otros, los cuales, en opinión de la Gerencia y de sus asesores legales, se deben resolver favorablemente para la Compañía y sus subsidiarias, por lo que no es necesario registrar pasivos adicionales por estos conceptos.

25. Segmentos de negocio

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre 2020, la Compañía mantiene como único segmento el negocio inmobiliario, correspondiente a las actividades que realizan Open Plaza S.A. y Subsidiarias y Mall Plaza Perú S.A. y Subsidiarias.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Los principales rubros de los estados financieros individuales de las empresas que impactan en la Compañía son:

	Actividad Inmobiliaria y Otros Servicios	Sub - total	Eliminaciones	Total
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Estado de resultados al 31 de marzo 2021				
Ingresos	69,165	69,165	(996)	68,169
Costos	(29,747)	(29,747)	(507)	(30,254)
Ganancia bruta	39,418	39,418	(1.503)	37,915
Estado de situación financiera al 31 de marzo 2021				
Cuentas por cobrar	442,486	442,486	(288,505)	153,981
Propiedad, planta y equipo, propiedades de Inversión y activos por derecho de uso	2,967,587	2,967,587		2,967,587
Total activo	6,025,242	6,025,242	(2,491,471)	3,533,771
Total pasivo	1,711,537	1,711,537	(417,732)	1,293,805

	Actividad Inmobiliaria y Otros Servicios	Sub - total	Eliminaciones	Total
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Estado de resultados al 31 de marzo 2020				
Ingresos	95,024	95,024	(10,137)	84,887
Costos	(39,967)	(39,967)	10,132	(29,835)
Ganancia bruta	55,057	55,057	(5)	55,052
Estado de situación financiera al 31 de diciembre 2020				
Cuentas por cobrar	456,446	456,446	(298,681)	157,765
Propiedad, planta y equipo, propiedades de Inversión y activos por derecho de uso	2,993,633	2,993,633	(28,159)	2,965,474
Total activo	6,326,442	6,326,442	(2,685,096)	3,641,346
Total pasivo	1,844,500	1,844,500	(432,937)	1,411,563