

**Inmobiliaria SIC S.A.**

**Estados financieros separados (no auditados) al 31 de diciembre 2022  
comparativo con diciembre 2021**

## **Inmobiliaria SIC S.A.**

### **Estados financieros separados (no auditados) al 31 de diciembre 2022 comparativo con diciembre 2021**

#### **Contenido**

##### **Estados financieros**

- Estado de situación financiera
- Estado de resultados integrales
- Estado de cambios en el patrimonio neto
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

**Inmobiliaria SIC S.A.**

**Estado de situación financiera**

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

	<b>Nota</b>	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.2(c) y 4	6,972	5,164
Cuentas por cobrar comerciales	2.2(a)(i) y 5	436	105
Otras cuentas por cobrar	2.2(a)(i) y 6	1,082	684
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	2.2(a)(i) y 10(b)	854	963
Gastos pagados por anticipado		4	2
Activo por impuesto a las ganancias	2.2(h) y 7	455	1,008
Otros activos corrientes	2.2(a)(i) y 8	85	245
<b>Total activo corriente</b>		<u>9,888</u>	<u>8,171</u>
Activos intangibles		3	5
Propiedades de inversión, neto	2.2(d) y 9	240,180	244,186
Propiedades, planta y equipo, neto	2.2(d) y 9	846	646
<b>Total activo no corriente</b>		<u>241,029</u>	<u>244,837</u>
<b>Total activo</b>		<u>250,917</u>	<u>253,008</u>
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas por pagar comerciales	2.2(a)(ii)	853	412
Otras cuentas por pagar	2.2(a)(ii)	185	20
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	2.2(a)(ii) y 10(b)	972	4,600
Ingresos diferidos	2.2(e)(g.1) y 1(c)	4,253	4,223
<b>Total pasivo corriente</b>		<u>6,263</u>	<u>9,255</u>
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	2.2(a)(ii) y 10(b)	1,069	885
Ingresos diferidos	2.2(e)(g.1) y 1(c)	118,441	122,282
Pasivo diferido por impuesto a las ganancias	2.2(h) y 11	21,752	21,275
<b>Total pasivo no corriente</b>		<u>141,262</u>	<u>144,442</u>
<b>Total pasivo</b>		<u>147,525</u>	<u>153,697</u>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>12</b>		
Capital emitido		93,292	93,292
Primas de emisión		(499)	(499)
Reserva legal		851	438
Resultados acumulados		9,748	6,080
<b>Total patrimonio neto</b>		<u>103,392</u>	<u>99,311</u>
<b>Total pasivo y patrimonio neto</b>		<u>250,917</u>	<u>253,008</u>

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

**Inmobiliaria SIC S.A.**

**Estado de resultados integrales**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	<b>Nota</b>	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
<b>Ingresos por alquileres</b>	2.2(g) y 15	19,056	17,979
<b>Costo de alquileres</b>	2.2(g) y 14	(12,890)	(11,871)
<b>Ganancia bruta</b>		6,166	6,108
<b>Gastos administrativos</b>	2.2(g)	(1,225)	(890)
<b>Ganancia por actividades de operación</b>		4,941	5,218
<b>Ingresos financieros</b>	2.2(g)	276	13
<b>Gastos financieros</b>	2.2(g)	(60)	(45)
<b>Otros ingresos</b>	2.2(g)	39	84
<b>Otros gastos</b>	2.2(g)	(32)	(24)
<b>Diferencia de cambio</b>	2.2 (b)	(8)	17
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		5,156	5,263
<b>Impuesto a las ganancias</b>	2.2(h) y 11(b)	(1,075)	(1,136)
<b>Resultado del ejercicio</b>		4,081	4,127
<b>Ganancia básica por acción, en Soles</b>	2.2(l) y 12(b)	0.044	0.044
<b>Otros resultados integrales</b>		-	-
<b>Total resultados integrales</b>		4,081	4,127

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

**Inmobiliaria SIC S.A.****Estado de cambios en el patrimonio neto**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	<b>Capital social S/ (000)</b>	<b>Prima de emisión S/ (000)</b>	<b>Reserva legal S/ (000)</b>	<b>Resultados acumulados S/ (000)</b>	<b>Total S/ (000)</b>
<b>Saldos al 01 de enero de 2021</b>	93,292	(499)	-	2,391	95,184
Utilidad neta	-	-	-	4,127	4,127
Transferencia a reserva legal	-	-	438	(438)	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>93,292</b>	<b>(499)</b>	<b>438</b>	<b>6,080</b>	<b>99,311</b>
<b>Saldos al 01 de enero de 2022</b>	93,292	(499)	438	6,080	99,311
Ganancia neta del ejercicio	-	-	-	4,081	4,081
Transferencia a reserva legal	-	-	413	(413)	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>93,292</b>	<b>(499)</b>	<b>851</b>	<b>9,748</b>	<b>103,392</b>

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

**Inmobiliaria SIC S.A.****Estado de flujos de efectivo**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
<b>Actividades de operación</b>		
Cobros procedentes de la prestación de servicios	17,773	17,421
Pago a proveedores de bienes y servicios	(9,968)	(10,976)
Otros pagos relativos a la actividad de operación	(1,835)	(785)
Impuesto a las ganancias pagados	(43)	(224)
<b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación</b>	<b>5,927</b>	<b>5,436</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Compra de otros activos de largo plazo	-	(5,150)
Intereses recibidos	276	13
<b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión</b>	<b>276</b>	<b>(5,137)</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Préstamos de entidades relacionadas	4,300	
Pagos de préstamos a relacionadas	(4,300)	(4,500)
Intereses pagados	(88)	(37)
<b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento</b>	<b>(4,388)</b>	<b>(237)</b>
Aumento neto de efectivo	1,815	62
Efectos de las variaciones de las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(7)	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	5,164	5,102
<b>Efectivo neto al finalizar el ejercicio</b>	<b>6,972</b>	<b>5,164</b>

# Inmobiliaria SIC S.A.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 comparativo con diciembre 2021

### 1. Identificación y actividad económica

#### (a) Identificación -

Inmobiliaria SIC S.A. (en adelante “la Compañía”), fue constituida en la ciudad de Lima en octubre de 2019 y es una subsidiaria de Falabella Perú S.A.A. (en adelante “la Principal”), una empresa peruana que posee el 98.75 por ciento del capital emitido por la Compañía. La dirección registrada de la Compañía es Av. Paseo de la República 3220, San Isidro, Lima Perú.

#### (b) Actividad económica -

La Compañía tiene por objeto dedicarse al desarrollo inmobiliario en general, pudiendo realizar cualquier operación de inversión y/o explotación de bienes inmuebles. Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la Compañía posee dos inmuebles ubicados en las ciudades de Lima y Arequipa, los cuales son arrendados principalmente a las empresas retail del Grupo Falabella; asimismo, la Compañía administra los espacios destinados a la distribución y venta de comida rápida de uno de los inmuebles.

Los estados financieros separados de la Compañía al 31 de diciembre de 2021 fueron aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de marzo del 2022. Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2022 adjuntos han sido aprobados para su emisión por la Gerencia el 15 de febrero del 2023.

#### (c) Contrato de derecho de superficie -

Corresponde a un Contrato de Transferencia de Propiedad de Edificaciones, Constitución de Derecho de Superficie, y Otros Acuerdos (en adelante “el Contrato”), firmado en el año 2014 entre las relacionadas Saga Falabella S.A. y Mall Plaza Perú S.A., según el cual, Saga Falabella S.A. constituyó a favor de Mall Plaza Perú S.A. un derecho de superficie sobre la totalidad del área correspondiente a un inmueble de su propiedad, ubicado en el distrito de Cayma de la ciudad de Arequipa, por un plazo de 40 años. De acuerdo con los términos del Contrato, en años anteriores, Mall Plaza Perú S.A. realizó el pago adelantado de la totalidad de la contraprestación del derecho de superficie ascendente a S/29,807,000, los cuales han sido reconocidos como Ingresos Diferidos y se amortizan de forma lineal a lo largo del plazo del contrato, comprometiéndose a asumir los desembolsos relacionados con la construcción del centro comercial que será propiedad de la Compañía. El importe de los desembolsos por construcción ascendió a S/118,214,000, los cuales se encuentran registrados como “derecho a recibir un bien futuro” dentro del rubro de Activo Propiedad de Inversión y se reconoció un Ingreso Diferido los cuales se amortizan de forma lineal a lo largo del plazo del contrato.

En Junta General de Accionistas de fecha 28 de noviembre de 2019, se aprobó la escisión parcial mediante la cual la relacionada Saga Falabella S.A. segregó un bloque patrimonial en favor de la Compañía con la finalidad de reestructurar el negocio inmobiliario del grupo, teniendo como fecha efectiva el 29 de noviembre de 2019. Dicho bloque patrimonial está conformado por los activos y pasivos relacionados a dos muebles ubicados en la ciudad de Lima y Arequipa. Esta escisión se realizó al costo. De esta manera, Saga Falabella S.A. cedió su posición contractual a la Compañía; por lo tanto, las propiedades de inversión e ingresos diferidos indicados anteriormente fueron transferidos a la Compañía durante el año 2019.

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía reconoció ingresos relacionados al Contrato de Cayma por un importe de S/4,250,000; asimismo, los ingresos diferidos relacionados al Contrato ascienden en total a S/122,648,000, de los cuales un importe de S/118,441,000 se presenta en el largo plazo.

## **COVID – 19**

Mediante Decreto Supremo N° 044-2020-PCM de fecha 15 de marzo de 2020, se declaró el Estado de Emergencia Nacional en el Perú por un plazo de quince (15) días calendario a consecuencia del brote del COVID-19, el cual ha sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud al haberse extendido en más de cien países del mundo de manera simultánea. Posterior a dicha fecha, el Poder Ejecutivo oficializó diversas prórrogas para la ampliación del plazo del Estado de Emergencia.

El 27 de octubre de 2022 mediante Decreto Supremo N° 130 -2022 PCM, el Poder Ejecutivo oficializó el levantamiento del Estado de Emergencia por COVID-19 y todas las restricciones impuestas desde el 15 de marzo de 2020 a nivel nacional.

La Gerencia continuará evaluando e implementando las medidas necesarias para mitigar los impactos originados tanto por el COVID-19 y sus implicancias en la situación patrimonial y financiera de la Compañía; así como sobre los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo.

## **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 de la Compañía:

### **2.1 Bases para la preparación y presentación –**

Los estados financieros se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”), vigentes al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, respectivamente.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. Los estados financieros se presentan en Soles y todos los valores están redondeados a miles de Soles (\$/(000)), excepto cuando se indique lo contrario.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores. Existen ciertas normas y modificaciones aplicadas por primera vez por la Compañía durante el año 2021, que no han tenido impacto en los estados financieros emitidos en períodos anteriores, tal como se explica en la nota 2.3.

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

### **2.2 Resumen de principios y prácticas contables significativas-**

#### **(a) Instrumentos financieros – Reconocimiento inicial y medición posterior –**

Un instrumento financiero es cualquier acuerdo que da origen a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o instrumento patrimonial de otra entidad.

##### **(i) Activos financieros –**

###### **Reconocimiento y medición inicial –**

Los activos financieros se clasifican, al momento de su reconocimiento inicial, como medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, y al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a entidades relacionadas y cuentas por cobrar diversas.

**Medición posterior -**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes cuatro categorías:

- Activos financieros al costo amortizado (instrumentos de deuda).
- Activos financieros al valor razonable con cambios en otros resultados integrales con traslado de ganancias y pérdidas acumuladas (instrumentos de deuda).
- Activos financieros al valor razonable con cambios en otros resultados integrales que no se trasladan a ganancias y pérdidas cuando se dan de baja (instrumentos de patrimonio).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación depende del modelo de negocio de la Compañía y de los términos contractuales de los flujos de efectivo. Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Compañía cambia su modelo de negocio para su gestión. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Compañía mantiene únicamente activos financieros clasificados al costo amortizado.

**Activos financieros al costo amortizado (instrumentos de deuda) -**

La Compañía mide los activos financieros al costo amortizado si se cumplen las siguientes condiciones:

- El modelo de negocios que la Compañía tiene para la gestión de los activos financieros es poder cobrar los flujos de efectivo contractuales y no realizar su venta o negociación; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos financieros al costo amortizado son posteriormente medidos usando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas son reconocidas en resultados cuando el activo es dado de baja, modificado o deteriorado.

En esta categoría se incluyen el equivalente de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a entidades relacionadas y cuentas por cobrar diversas.

**Baja en cuentas -**

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas, es decir, se elimina del estado de situación financiera cuando:

- Han expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo; o
- La Compañía ha transferido sus derechos para recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o ha asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de intermediación; y (a) se ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o (b) no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero ha transferido el control del activo.

Cuando la Compañía ha transferido sus derechos de recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o se ha celebrado un acuerdo de intermediación, la Compañía evalúa si ha retenido, y en qué medida, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. Cuando la Compañía no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni ha transferido el control del activo, la Compañía continúa reconociendo contablemente el activo transferido. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de manera tal que reflejen los derechos y obligaciones que la Compañía ha retenido.

**Deterioro del valor de los activos financieros -**

La Compañía reconoce una provisión por deterioro con un modelo de pérdida de crédito esperada (PCE) para todos los instrumentos de deuda no mantenidos al valor razonable con cambios en resultados. La PCE se determina como la diferencia entre los flujos de caja contractuales que vencen de acuerdo con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontado a una tasa que se aproxima a la tasa efectiva de interés original.

Los flujos de caja esperados incluirán flujos de caja producto de la venta de garantías mantenidas u otras garantías recibidas.

La PCE es reconocida en dos etapas. Para exposiciones de crédito por las cuales no ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, la PCE se reconoce para pérdidas que resultan de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses siguientes ("PCE de 12 meses"). Para las exposiciones de créditos por los cuales ha habido un incremento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, se requiere una pérdida por deterioro por pérdidas de crédito esperada durante la vida remanente de la exposición, con independencia de la oportunidad del incumplimiento ("PCE durante toda la vida").

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las perdidas crediticias esperadas, la Compañía considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos.

**(ii) Pasivos financieros -**

**Reconocimiento y medición inicial -**

Los pasivos financieros se clasifican, al momento de su reconocimiento inicial, como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos, cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar, netos de los costos de transacción directamente atribuibles. Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, todos los pasivos financieros de la Compañía se encuentran en la categoría de préstamos y cuentas por pagar.

Después del reconocimiento inicial, las deudas y préstamos que devengán interés se miden posteriormente por su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, como así también a través del proceso del devengado de los intereses aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados integrales.

En esta categoría se incluyen las cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a entidades relaciones y otras cuentas por pagar.

**Baja en cuentas**

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación ha sido pagada, cancelada o haya vencido. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. La diferencia en los importes respectivos en libros se reconoce en el estado de resultados integrales.

**(iii) Compensación de activos y pasivos financieros -**

Los activos financieros y los pasivos financieros son objeto de compensación de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y si existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

**(b) Transacciones en moneda extranjera -**

Se consideran transacciones en moneda extranjera a aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas en la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de liquidación de las operaciones o del estado de situación financiera, reconociendo las ganancias o pérdidas que se generan en el rubro "Diferencia de cambio, neta" en el estado de resultados integrales.

Por otro lado, los activos y pasivos no monetarios se registran en la moneda funcional al tipo de cambio prevaleciente a la fecha de la transacción.

**(c) Efectivo y equivalente de efectivo -**

Para fines del estado de flujos de efectivo, el efectivo corresponde a las cuentas corrientes. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

Las cuentas corrientes están denominadas en moneda local y en dólares estadounidenses, son de libre disponibilidad y son mantenidas en una institución financiera de reconocido prestigio.

**(d) Propiedades de inversión, y muebles y enseres -**

**(d.1) Propiedades de inversión -**

Las propiedades de inversión corresponden a aquellos terrenos y edificios destinados para alquiler. Estas inversiones se valorizan siguiendo el modelo del costo permitido por la NIC 40 Propiedades de inversión; es decir, al costo de adquisición más los gastos directos relacionados, incluyendo los gastos financieros de activos calificados, menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro, en forma

similar a los otros activos de la Compañía (ver párrafo (d.2) siguiente). El costo de las propiedades de inversión adquiridas en combinaciones de negocios es su valor razonable a la fecha de la adquisición.

Los inmuebles en construcción se registran al costo, incluyendo todos los gastos e intereses directamente relacionados a la construcción del activo hasta que se encuentre en condiciones operativas. Las construcciones en proceso no se deprecian hasta que los activos relevantes se terminen y estén operativos.

(d.2) **Muebles y enseres -**

El rubro muebles y enseres es registrado a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y, si es aplicable, la estimación por deterioro del valor de los activos de larga duración que se haya estimado. El costo histórico de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados, toda renovación y mejora significativa se capitaliza únicamente cuando es probable que se produzcan beneficios económicos futuros que excedan el rendimiento estándar originalmente evaluado para el activo.

La depreciación de las propiedades de inversión y los muebles y enseres es calculada siguiendo el método de línea recta para asignar el costo menos su valor residual durante su vida útil. El valor residual de los activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados, si fuera necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedades de inversión y muebles y enseres, las mismas que han sido estimadas como sigue al 31 de diciembre de 2022 y de 2021:

	<b>Años</b>
<b>Propiedades de inversión</b>	
Edificios y otras construcciones	Entre 20 y 80
Instalaciones	Entre 10 y 20
Terminaciones	Entre 10 y 30
<b>Muebles y enseres</b>	Entre 3 y 10

Cuando se venden o retiran los activos, se eliminan su costo y depreciación, y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultados integrales.

(e) **Arrendamientos -**

La Compañía evalúa al inicio del contrato si este es, o contiene, un arrendamiento; es decir, si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

La Compañía como arrendador -

Los arrendamientos en los que la Compañía no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad de un activo se clasifican como arrendamientos operativos. Los ingresos por rentas se contabilizan linealmente en los términos de los contratos de arrendamiento y se incluyen en los ingresos en el estado de resultados debido a su naturaleza operativa. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación y organización de un arrendamiento operativo se agregan al valor en libros del activo arrendado y se reconocen

durante el plazo del arrendamiento sobre la misma base que los ingresos por alquiler. Los alquileres contingentes se reconocen como ingresos en el período en que se obtienen.

(f) Deterioro de activos no financieros -

A cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la Compañía estima el importe recuperable de ese activo. El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de enajenación, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos. Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable.

Al evaluar el valor en uso de un activo, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los costos de enajenación, se toman en cuenta transacciones recientes del mercado. Si no pueden identificarse este tipo de transacciones, se utiliza un modelo de valoración que resulte apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiples de valoración, cotizaciones de acciones para compañías que coticen en bolsa y otros indicadores disponibles del valor razonable.

La Compañía basa su estimación de deterioro del valor en presupuestos detallados y cálculos de proyecciones, que se preparan por separado para cada una de las unidades generadoras de efectivo de la Compañía, a las cuales se les asignan los activos individuales. Las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de resultados en aquellas categorías de gastos que correspondan con la función del activo deteriorado.

Para los activos sobre los cuales se ha reducido su valor debido a que su importe en libros excedía su importe recuperable, a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o han disminuido. Si existiese tal indicio, la Compañía efectúa una estimación del importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo desde la última vez en que se reconoció una pérdida por deterioro del valor de ese activo. La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo en ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado de resultados.

(g) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -

(g.1) Ingresos por arrendamientos -

Los ingresos por alquileres derivados de contratos de arrendamiento operativo, menos los costos directos iniciales provenientes de la celebración de dichos contratos, se reconocen de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, a excepción de los ingresos de alquiler contingentes, los cuales se reconocen cuando surgen. Los alquileres cobrados por adelantado se registran inicialmente en el rubro "Ingresos

diferidos" del estado de situación financiera y se reconocen en resultados en forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

(g.2) **Otros ingresos, costos y gastos -**

Los otros ingresos, costos y gastos se reconocen a medida que devengan, independientemente del momento en que se paguen, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

(h) **Impuesto a las ganancias -**

**Impuesto a las ganancias corriente:**

El impuesto a las ganancias para el período corriente se calcula por el monto que se espera pagar a la Autoridad Tributaria. Las normas legales y tasas usadas para calcular los importes por pagar son las que están vigentes en la fecha del estado de situación financiera.

**Impuesto a las ganancias diferido:**

El impuesto a las ganancias diferido es reconocido usando el método del pasivo por las diferencias temporales entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado de situación financiera.

Todas las diferencias deducibles y las pérdidas arrastrables generan el reconocimiento de activos diferidos en la medida que sea probable que exista utilidad gravable contra la cual se pueda compensar las diferencias temporales deducibles, y se puedan usar las pérdidas tributarias arrastrables. El valor en libros del activo diferido es revisado en cada fecha del estado de situación financiera y es reducido en la medida en que sea improbable que exista suficiente utilidad imponible contra la cual se pueda compensar todo o parte del activo diferido. Los activos y pasivos diferidos son compensados si existe el derecho legal de compensarlos y los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad y la misma Autoridad Tributaria.

(i) **Provisiones -**

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene alguna obligación presente (legal o implícita) como consecuencia de un hecho pasado, es probable que se requerirá para su liquidación un flujo de salida de recursos y puede hacerse una estimación confiable del monto de la obligación. Las provisiones se revisan periódicamente y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha de estado de situación financiera. El gasto relacionado con una provisión se muestra en el estado de resultados integrales. Las provisiones son descontadas a su valor presente usando una tasa que refleje, cuando sea apropiado, los riesgos específicos relacionados con el pasivo. Cuando se efectúa el descuento, el aumento en la provisión por el paso del tiempo es reconocido como un gasto financiero del estado de resultados integrales.

(j) **Contingencias -**

Los pasivos contingentes son registrados en los estados financieros cuando se considera que es probable que se confirmen en el tiempo y pueden ser razonablemente cuantificados; en caso contrario, sólo se revela la contingencia en notas a los estados financieros.

Los activos contingentes no se registran en los estados financieros, pero se revelan en notas cuando su grado de contingencia es probable.

(k) **Medición del valor razonable -**

La Compañía mide algunos de sus instrumentos financieros tales como los instrumentos derivados y otros activos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por la Compañía. El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible.

La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrita a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte.

La Gerencia de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la Gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

(I) **Ganancia por acción -**

La ganancia por acción básica y diluida ha sido calculada considerando que:

- El numerador corresponde a la utilidad neta de cada año.
- El denominador corresponde al promedio ponderado de las acciones en circulación a la fecha del estado separado de situación financiera.

La Compañía no tiene instrumentos financieros que produzcan efectos dilutivos.

### **2.3 Nuevas normas contables e interpretaciones -**

La Compañía aplicó por primera vez ciertas normas y enmiendas, que son efectivas para períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2021. La Compañía no ha adoptado anticipadamente ninguna otra norma, interpretación o enmienda que haya sido emitida pero que aún no sea efectiva.

Modificaciones a las NIIF 7, NIIF 9, NIIF 4, NIIF 16 y NIC 39 Reforma de la tasa de interés de referencia

Las enmiendas proporcionan exenciones temporales que abordan los efectos de la información financiera cuando una tasa de interés interbancario (TII) se reemplaza por una tasa de interés alternativa casi libre de riesgo (TLR).

Las enmiendas incluyen los siguientes expedientes prácticos:

- Un expediente práctico que requiere cambios contractuales o cambios en los flujos de efectivo, para ser tratado como cambios a una tasa de interés flotante, equivalente a un movimiento en una tasa de interés de mercado.
- Permitir que los cambios requeridos por la reforma del TII se realicen en las designaciones de cobertura y la documentación de cobertura, sin que se interrumpa la relación de cobertura
- Proporcionar alivio temporal a las entidades de tener que cumplir con el requisito de identificación por separado cuando un instrumento RFR se designa como cobertura de un componente de riesgo

Estas modificaciones no han tenido impacto en los estados financieros de la Compañía. La Compañía se propone utilizar los expedientes prácticos en períodos futuros si resultan aplicables.

Enmiendas a la NIIF 16 COVID-19 Concesiones de alquiler relacionadas – 30 de junio de 2021.

El 28 de mayo de 2020, el IASB emitió Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 enmienda a la NIIF 16 Arrendamientos. Las modificaciones brindan alivio a los arrendatarios de la aplicación de la guía NIIF 16 sobre la contabilización de modificaciones de arrendamientos para concesiones de alquiler que surgen como consecuencia directa de la pandemia. Como solución práctica, un arrendatario puede optar por no evaluar si una concesión de alquiler relacionada con COVID-19 de un arrendador es una modificación de arrendamiento. Un arrendatario que hace esta elección contabiliza cualquier cambio en los pagos de arrendamiento que resulten de la concesión de alquiler relacionada con COVID-19 de la misma manera que contabilizaría el cambio según la NIIF 16, si el cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

La enmienda estaba destinada a aplicarse el 30 de junio de 2021, pero como el impacto de la pandemia aún continua en algunas locaciones, el 31 de marzo de 2021, el IASB extendió el período de aplicación del expediente antes de 30 de junio de 2022. La modificación se aplica a los períodos anuales de presentación de informes que comienzan a partir del 1 de abril de 2021. Se permite la aplicación anticipada. Esta modificación no tuvo impacto en los estados financieros de la Compañía.

### **2.4 Juicios, estimados y supuestos contables significativos -**

La preparación de los estados financieros en conformidad con las NIIF requiere que la Gerencia realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones más significativas incluidas en los estados financieros se refieren básicamente a:

- Desvalorización de activos de larga duración, nota 2.2(f);
- Impuesto a las ganancias diferido, nota 2.2(h);
- Recuperación de activos tributarios diferidos, nota 2.2(h);
- Provisiones, nota 2.2(i);
- Contingencias, nota 2.2(j);
- Estimación para desvalorización de cuentas por cobrar nota 2.2(a);
- Vida útil de propiedades de inversión nota 2.2(d);
- Valor razonable de propiedades de inversión nota 2.2(d);

La Gerencia considera que las estimaciones incluidas en los estados financieros se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los mismos; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

## 2.5 Nuevos pronunciamientos contables -

Las normas e interpretaciones emitidas relevantes para la Compañía, pero aún no efectivas, a la fecha de emisión de los estados financieros separados se detallan a continuación. La Compañía tiene la intención de adoptar estas normas, en lo aplicable, cuando sean efectivas:

- NIIF 17 “Contratos de seguro”.

En mayo de 2017, el IASB emitió la NIIF 17 “Contratos de seguro”, una nueva norma contable para contratos de seguro que cubren reconocimiento y medición, presentación y revelación. Una vez efectivo, la NIIF 17 reemplazará a la NIIF 4 “Contratos de seguro” que se emitió en 2005. La NIIF 17 se aplica a todos los tipos de contratos de seguro (es decir, vida, no vida, seguro directo y reaseguro), independientemente del tipo de entidad que lo emita, así como a determinadas garantías e instrumentos financieros con carácter discrecional de participación.

Se aplicarán algunas excepciones de alcance. El objetivo general de la NIIF 17 es proporcionar un modelo contable para los contratos de seguro que sea más útil y coherente para las aseguradoras. A diferencia de los requisitos de la NIIF 4, que se basan en gran medida en la protección de políticas contables locales anteriores, la NIIF 17 proporciona un modelo integral para los contratos de seguro, que cubre todos los aspectos contables relevantes. El núcleo de la NIIF 17 es el modelo general, complementado por:

- Una adaptación específica para contratos con características de participación directa (el enfoque de tarifa variable)
- Un enfoque simplificado (el enfoque de asignación de prima) principalmente para contratos de corta duración.

La NIIF 17 es efectiva para los períodos de presentación de informes que comienzan a partir del 1 de enero de 2023, con cifras comparativas requeridas. Se permite la aplicación anticipada, siempre que la entidad también aplique la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de la fecha en que aplique por primera vez la NIIF 17. Esta norma no es aplicable al Grupo, a excepción del negocio bancario.

- *Enmiendas a la NIC 1: Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes*

En enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a los párrafos 69 a 76 de la NIC 1 para especificar los requerimientos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas aclaran:

- ¿Qué se entiende por derecho a aplazar la liquidación?
- Que debe existir un derecho a diferir al final del periodo sobre el que se informa

- Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de diferimiento
- Que solo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y deben aplicarse retroactivamente. No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en la Compañía.

- *Definición de estimaciones contables - Modificaciones a la NIC 8*

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8, en las que introduce una definición de "estimaciones contables". Las modificaciones aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en políticas contables y corrección de errores. Además, aclaran cómo las entidades utilizan las técnicas de medición e insumos para desarrollar estimaciones contables. Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y se aplican a cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del inicio de ese periodo. Se permite la aplicación anticipada siempre que se revele este hecho. No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en la Compañía.

- *Información a revelar sobre políticas contables - Enmiendas a la NIC 1 y al Documento de práctica de la NIIF 2*

En febrero de 2021, el IASB emitió enmiendas a la NIC 1 y la declaración de práctica 2 de las NIIF "Haciendo criterios según la materialidad", en los que se proporciona guías y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de materialidad a divulgaciones de política contable. Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar información a revelar sobre políticas contables que son más útiles al reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" por un requerimiento para revelar sus políticas contables "significativas" y agregar guías sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre divulgaciones de política contable.

Las modificaciones a la NIC 1 son aplicables para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 con aplicación permitida. Dado que las enmiendas a la declaración de práctica 2 proporcionan orientación no obligatoria sobre la aplicación de la definición de material a la información de política contable, una fecha de vigencia para estos las enmiendas no son necesarias. No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en la Compañía.

- *Impuesto Diferido relacionado con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única - Modificaciones a la NIC 12*

En mayo de 2021, el Consejo emitió modificaciones a la NIC 12, que reducen el alcance del reconocimiento inicial de la excepción bajo la NIC 12, para que ya no se aplique a transacciones que dan lugar a impuestos y diferencias deducibles temporales iguales.

Las enmiendas deben aplicarse a las transacciones que ocurren en o después del comienzo del primer periodo comparativo presentado. Además, al comienzo del primer periodo comparativo presentado, un activo por impuestos diferidos (siempre que se disponga de suficientes ganancias imponibles) y un pasivo por impuestos diferidos reconocidos por todas las diferencias temporales deducibles y gravables asociadas con arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento.

**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 diciembre de 2022 emitido por la Superintendencia de Banca y Seguros y AFP aplicado por la Compañía en las cuentas de activo y pasivo es de S/3.820 por US\$1 para la compra y la venta (S/3.998 por US\$1 para la compra y la venta al 31 de diciembre de 2021).

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la Compañía tenía los siguientes activos y pasivos en miles de Dólares Estadounidenses:

	<b>2022</b> US\$(000)	<b>2021</b> US\$(000)
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	4
Cuentas por cobrar comerciales	11	-
Cuentas por cobrar entidades relacionadas	1	-
Otras	-	3
	<hr/> 17	<hr/> 7
<b>Pasivos</b>		
Cuentas por pagar entidades relacionadas	(33)	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Posición activa, neta</b>	<b>(16)</b>	<b>7</b>
	<hr/>	<hr/>

Durante el año 2022, la Compañía ha registrado una pérdida neta por diferencia de cambio por S/8,000 (ganancia neta de S/17,000 al 31 de diciembre de 2021), la cual se presenta en el rubro “Diferencia de cambio, neta” del estado de resultados integrales.

**4. Efectivo y equivalentes al efectivo**

(a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
Caja	2	2
Cuentas corrientes (b)	716	5,162
Depósitos a plazo (c)	6,254	-
	<hr/> 6,972	<hr/> 5,164

(b) Las cuentas corrientes bancarias son mantenidas en bancos locales, las cuales están denominadas en Soles y Dólares Estadounidenses, son de libre disponibilidad, y no generan intereses.

(c) Al 31 de diciembre de 2022, corresponde a depósito a plazo constituido en un banco local, en moneda nacional, con vencimiento original de siete días el cual devenga tasa de interés de 7.42 por ciento.

**5. Cuenta por cobrar comerciales**

(a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
Facturas por cobrar (b)	481	209
Menos – Estimación para desvalorización de cuentas por cobrar (d)	(45)	(104)
	<hr/> <b>436</b>	<hr/> <b>105</b>

Las cuentas por cobrar comerciales están denominadas en moneda nacional y extranjera, y son de vencimiento corriente.

- (b) Corresponde a las cuentas por cobrar originadas por el alquiler de los locales comerciales ubicados en los centros comerciales de la Compañía.
- (c) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el anticuamiento del saldo de las cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
<b>Por vencer</b>	375	92
<b>Vencidas -</b>		
De 31 a 90 días	39	1
De 91 a 180 días	5	40
Más 180 días	62	76
	<hr/> <b>481</b>	<hr/> <b>209</b>

(d) El movimiento de la estimación para desvalorización de cuentas por cobrar se muestra a continuación:

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
<b>Saldo Inicial</b>	104	184
Adición (disminución) en resultados neta de recuperos	(59)	(80)
<b>Saldo final</b>	<hr/> <b>45</b>	<hr/> <b>104</b>

**6. Otras cuentas por cobrar**

(a) A continuación, se presenta la composición del rubro:

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
<b>Diversas</b>		
Fondos mantenidos al banco de la nación (b)	1,082	684
	<hr/>	<hr/>
	1,082	684
	<hr/>	<hr/>

(b) 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 en el Banco de la Nación al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, son utilizados para el pago de impuestos.

**7. Activo por impuesto a las ganancias**

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el saldo a favor, neto del impuesto a las ganancias asciende a S/ 455,000 y S/ 1,008,000, respectivamente.

**8. Otros activos corrientes**

Al 31 de diciembre de 2021, corresponde al saldo de crédito fiscal del impuesto general a las ventas por S/ 245,000; el cual fue aplicado en abril 2022.

Al 31 de diciembre de 2022, corresponde al crédito fiscal por aplicar del impuesto general a las ventas por S/ 85,000 que la Compañía espera utilizar en los próximos meses.

Notas a los estados financieros (continuación)

9. Propiedades de inversión, neto y muebles y enseres, neto

(a) A continuación se presenta el movimiento del costo y la depreciación acumulada:

	Propiedades de inversión						Propiedades, planta y equipo					
	Terrenos	Edificios y otras construcciones	Instalaciones y terminaciones	Obras en Curso	Derecho a Recibir un bien Futuro	Total	Planta y Equipo	Equipos diversos y otros	Muebles y Enseres	Equipo de Cómputo	Obras en Curso	Total
<b>Costo</b>												
Saldo al 01 de enero de 2020	95,133	180,045	50,529	-	-	325,707	-	-	3,745	-	-	3,745
Adiciones	-	1,742	3,493	46	-	5,281	-	-	-	-	-	-
Transferencias	-	-	(603)	(46)	-	(649)	516	32	-	101	-	649
Retiros y/o ventas	-	-	-	-	-	-	-	-	(32)	-	-	(32)
<b>Sub total</b>	<b>95,133</b>	<b>181,787</b>	<b>53,419</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>330,339</b>	<b>516</b>	<b>32</b>	<b>3,713</b>	<b>101</b>	<b>-</b>	<b>4,362</b>
Reclasificaciones por corrección (b)	-	(118,214)	-	-	118,214	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>95,133</b>	<b>63,573</b>	<b>53,419</b>	<b>-</b>	<b>118,214</b>	<b>330,339</b>	<b>516</b>	<b>32</b>	<b>3,713</b>	<b>101</b>	<b>-</b>	<b>4,362</b>
Adiciones (c)	-	-	92	-	-	92	43	-	-	1	-	44
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>95,133</b>	<b>63,573</b>	<b>53,511</b>	<b>-</b>	<b>118,214</b>	<b>330,431</b>	<b>559</b>	<b>32</b>	<b>3,713</b>	<b>102</b>	<b>-</b>	<b>4,406</b>
Adiciones (c)	-	-	349	-	-	349	33	-	63	26	255	377
Retiros y/o ventas	-	-	-	-	-	-	-	-	(12)	-	-	(12)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>95,133</b>	<b>63,573</b>	<b>53,860</b>	<b>-</b>	<b>118,214</b>	<b>330,780</b>	<b>592</b>	<b>32</b>	<b>3,764</b>	<b>128</b>	<b>255</b>	<b>4,771</b>
<b>Depreciación y Amortización acumulada</b>												
Saldo al 01 de enero de 2020	-	35,089	43,040	-	-	78,129	-	-	2,912	-	-	2,912
Adiciones	-	2,706	1,310	-	-	4,016	32	2	211	11	-	256
Retiros y/o ventas	-	-	-	-	-	-	-	-	(29)	-	-	(29)
Transferencias	-	(182)	(230)	-	-	(412)	341	20	-	51	-	412
<b>Sub total</b>	<b>-</b>	<b>37,613</b>	<b>44,120</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>81,733</b>	<b>373</b>	<b>22</b>	<b>3,094</b>	<b>62</b>	<b>-</b>	<b>3,551</b>
Reclasificaciones por corrección (b)	-	(5,642)	-	-	5,642	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>-</b>	<b>31,971</b>	<b>44,120</b>	<b>-</b>	<b>5,642</b>	<b>81,733</b>	<b>373</b>	<b>22</b>	<b>3,094</b>	<b>62</b>	<b>-</b>	<b>3,551</b>
Adiciones	-	1,087	1,947	-	1,478	4,512	30	3	166	10	-	209
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>-</b>	<b>33,058</b>	<b>46,067</b>	<b>-</b>	<b>7,120</b>	<b>86,245</b>	<b>403</b>	<b>25</b>	<b>3,260</b>	<b>72</b>	<b>-</b>	<b>3,760</b>
Adiciones	-	1,088	1,789	-	1,478	4,355	35	4	125	10	-	174
Retiros y/o ventas	-	-	-	-	-	-	-	-	(9)	-	-	(9)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>-</b>	<b>34,146</b>	<b>47,856</b>	<b>-</b>	<b>8,598</b>	<b>90,600</b>	<b>438</b>	<b>29</b>	<b>3,376</b>	<b>82</b>	<b>-</b>	<b>3,925</b>
<b>Valor neto en libros</b>												
Al 31 de diciembre de 2022	95,133	29,427	6,004	-	109,616	240,180	154	3	388	46	255	846
Al 31 de diciembre de 2021	95,133	30,515	7,444	-	111,094	244,186	156	7	453	30	-	646
Al 31 de diciembre de 2020	95,133	31,602	9,299	-	112,572	248,606	143	10	619	39	-	811

## Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Derecho por la participación remanente en la edificación del Centro Comercial al final del contrato.

Se procede a revelar en forma desagregada el valor del derecho de recibir un bien futuro por las mejoras realizadas en el Centro Comercial de Cayma, las mismas que fueron transferidas a favor de Inmobiliaria SIC S.A como parte de la escisión realizada por Saga Falabella S.A., las cuales se venía incluyendo dentro del rubro edificaciones y otras construcciones.

(c) Al 31 de diciembre de 2022 la compañía realizó adquisiciones de activos para sus locales por un importe de aproximadamente S/726,000 (S/136,000 al 31 de diciembre de 2021).

(d) Tal como se indica en la nota 1(b), las propiedades de inversión corresponden a dos inmuebles ubicados en las ciudades de Lima y Arequipa, los cuales son arrendados principalmente a las empresas del Grupo Falabella. Al 31 de diciembre de 2022, la Gerencia de la Compañía ha efectuado una evaluación de la recuperabilidad de estos inmuebles y no ha identificado indicios de deterioro a dicha fecha.

La Compañía tiene como política contabilizar edificaciones, bienes de mobiliario y equipo en tránsito en la cuenta “Obras en curso”, los mismos que, cuando son recibidos, se distribuyen al rubro correspondiente.

### 10. Transacciones con relacionadas

(a) A continuación se presentan las principales transacciones efectuadas por la Compañía con sus relacionadas:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
<b>Ingresos:</b>		
Servicios de alquiler	10,313	11,097
Reembolso de gastos comunes	5,068	4,431
Otros	5	-
<b>Gastos:</b>		
Reembolso de gastos comunes	3,155	2,512
Servicio de administración	775	500
Intereses sobre préstamos recibidos	55	39
Otros	165	3
<b>Otras transacciones:</b>		
Préstamos recibidos	-	4,300

(b) Como consecuencia de estas transacciones y de otras menores, los saldos de las cuentas por cobrar y pagar al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 son los siguientes:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
<b>Cuentas por cobrar comerciales a relacionadas (c)</b>		
Saga Falabella S.A.	613	334
Hipermercados Tottus S.A.	195	136
Mall Plaza Perú S.A.	15	488
Falabella Corporativo Perú S.A.C.	29	3
Otras	2	2
	<hr style="border-top: 1px solid black;"/>	<hr style="border-top: 1px solid black;"/>
	854	963
	<hr style="border-top: 1px solid black;"/>	<hr style="border-top: 1px solid black;"/>

## Notas a los estados financieros (continuación)

### Por plazo -

Corriente	854	963
No corriente	-	-
	<u>854</u>	<u>963</u>

### Cuentas por pagar comerciales a relacionadas (c)

Saga Falabella S.A.	588	239
Mall Plaza Perú S.A.	1,069	885
Falabella Corporativo Perú S.A.C.	384	40
Otras	-	1
	<u>2,041</u>	<u>1,165</u>

### Cuentas por pagar no comerciales a relacionadas (d)

Inverfal Perú S.A.A.	-	4,320
	-	<u>4,320</u>
	<u>2,041</u>	<u>5,485</u>

### Por plazo -

Corriente	972	4,600
No corriente	1,069	885
	<u>2,041</u>	<u>5,485</u>

(c) Las cuentas por cobrar comerciales a relacionadas corresponden, principalmente, a los servicios de alquiler y gastos comunes de los locales de la Compañía.

Las cuentas por pagar comerciales a relacionadas corresponden, principalmente, a los reembolsos de gastos por servicios administrativos, servicios de energía y agua, y por suministro a los locales ubicados en el establecimiento de San Isidro.

(d) En abril 2021 se recibió un nuevo préstamo de Inverfal Perú S.A.A por un total de S/1,000,000 a una TEA de 0.47 por ciento, y fue cancelado en el mes de abril 2022.

Por otro lado, en octubre 2021 se renovó el préstamo de S/3,300,000 con Inverfal Perú S.A.A a una TEA de 2.13 por ciento, y fue cancelado en el mes de setiembre 2022.

En el año 2021, los préstamos detallados en el párrafo anterior, devengaron intereses por un importe de S/20,000.

Notas a los estados financieros (continuación)

11. Impuesto a las ganancias

(a) A continuación se detallan los componentes que originan el impuesto a las ganancias diferido al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre 2022:

	Al 01 de enero de 2021 S/(000)	(Cargo)/abono al estado separado de resultados S/(000)	Al 31 de diciembre de 2021 S/(000)	(Cargo)/abono al estado separado de resultados S/(000)	Al 31 de diciembre de 2022 S/(000)
<b>Activo diferido</b>					
Pérdida tributaria arrastrable, nota 13(d)	668	(668)	-	-	-
Otras provisiones	280	27	307	37	344
	<u>948</u>	<u>(641)</u>	<u>307</u>	<u>37</u>	<u>344</u>
<b>Pasivo diferido</b>					
Intangibles	(2)	-	(2)	2	-
Diferencias en tasas de depreciación y mayores valores asignados	(21,106)	(474)	(21,580)	(516)	(22,096)
	<u>(21,108)</u>	<u>(474)</u>	<u>(21,582)</u>	<u>(514)</u>	<u>(22,096)</u>
<b>Total activo (pasivo) diferido, neto</b>	<b>(20,160)</b>	<b>(1,115)</b>	<b>(21,275)</b>	<b>(477)</b>	<b>(21,752)</b>

(b) El impuesto a las ganancias registrado en el estado separado de resultados se compone como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Corriente	598	21
Diferido	477	1,115
	<u>1,075</u>	<u>1,136</u>

## Notas a los estados financieros (continuación)

(c) A continuación, se presenta, para el año 2022, la conciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias:

	2022		2021	
	S/(000)	%	S/(000)	%
Resultados antes del impuesto a las ganancias	5,156	100.00	5,263	100.00
Gasto teórico	1,521	29.50	1,553	29.50
<b>Efecto sobre los (ingresos) gastos no deducibles</b>				
Efecto neto de partidas permanentes	(446)	(8.65)	(417)	(7.92)
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b>1,075</b>	<b>20.85</b>	<b>1,136</b>	<b>21.58</b>

### 12. Patrimonio neto

(a) Capital Emitido -

Al 31 de diciembre de 2022, el capital emitido de la Compañía está representado por 93,291,575 acciones comunes, íntegramente suscritas, cuyo valor nominal es de S/1.00 por acción.

(b) Ganancia por acción -

El cálculo de la utilidad por acción al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 se presenta a continuación:

	Acciones comunes		
	Acciones en circulación (en miles)	Días de vigencia hasta el cierre del año	Promedio ponderado de acciones (en miles)
<b>Número al 31 de diciembre de 2022</b>	93,292	360	93,292
<b>Número al 31 de diciembre de 2021</b>	93,292	360	93,292

	Al 31 de diciembre de 2022		
	Utilidad (numerador) S/(000)	Acciones (denominador) (en miles)	Utilidad por acción S/
Utilidad por acción - básica y diluida	4,081	93,292	0.044

	Al 31 de diciembre de 2021		
	Utilidad (numerador) S/(000)	Acciones (denominador) (en miles)	Utilidad por acción S/
Utilidad por acción - básica y diluida	4,127	93,292	0.044

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 13. Situación tributaria

- (a) La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. Al 31 de diciembre de 2022, la tasa del impuesto a las ganancias es de 29.5 por ciento, sobre la utilidad gravable.
- (b) Para propósito de la determinación del impuesto a las ganancias, 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 diciembre de 2022 y de 2021.
- (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 las ganancias e impuesto general a las ventas de octubre 2019 a diciembre de 2022 de la Compañía están pendientes de fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria. Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria pueda dar a 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 por lo que cualquier mayor impuesto o recargo que pudiera resultar de eventuales revisiones fiscales sería aplicado a los resultados del ejercicio en que éste se determine. Sin embargo, en opinión de la Gerencia de la Compañía y de sus asesores legales, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y de 2021.
- (d) De conformidad con el Decreto Legislativo 945, que modifica la Ley de Impuesto a la Renta y a lo señalado por la Ley 27513, el sistema seleccionado por la Compañía supone el compensar la pérdida neta total de tercera categoría de fuente peruana que se registre en un ejercicio gravable imputándola año a año, a las rentas que se obtengan en los cuatro ejercicios inmediatos posteriores computados desde el ejercicio siguiente al de su generación.
- (f) Las principales normas tributarias emitidas durante el año 2021 y 2022 son las siguientes:
  - (i) Se modificó, a partir del 01 de enero de 2021, que establece el régimen especial de depreciación y modifica plazos de depreciación (Decreto Legislativo N° 1488).
  - (ii) Aplicación de una nueva regla para la deducción de gastos por intereses a partir del 1 de enero de 2021, (Decreto Legislativo N° 1424).
  - (iii) A partir del 03 de marzo de 2022, se publicó el Decreto Legislativo No. 1529, a través del cual se modifica la Ley para la Lucha contra la Evasión y para la Formalización de la Economía (Ley No. 28194), modificaciones entrarán en vigencia a partir de 1 de abril de 2022.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 14. Costo de alquileres y otros servicios

(a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
Gastos comunes	5,974	4,649
Depreciación	4,355	4,512
Impuesto predial y arbitrios	2,228	2,232
Gastos por seguros	333	478
	<hr/>	<hr/>
	12,890	11,871
	<hr/>	<hr/>

### 15. Arrendamientos

(a) Los ingresos por arrendamientos reconocidos por la Compañía al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 son como se muestran a continuación:

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
Ingresos por alquileres y servicios	14,806	13,753
Ingresos por derecho de usufructo, nota 1(c)	4,250	4,226
	<hr/>	<hr/>
	19,056	17,979
	<hr/>	<hr/>