

Falabella Perú S.A.A. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 junto con el dictamen de los auditores independientes

Falabella Perú S.A.A. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 y de 2020
junto con el dictamen de los auditores independientes

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

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

Dictamen de los auditores independientes

A los Accionistas y Directores de Falabella Perú S.A.A.

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Falabella Perú S.A.A. y Subsidiarias, una empresa subsidiaria de Inversora Falken S.A., empresa constituida en Uruguay, que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, y los estados consolidados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas; así como las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros consolidados

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board, y del control interno que la Gerencia determina que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores materiales; ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados basada en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de los Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para tener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de que existan errores materiales en los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía y sus Subsidiarias para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía y sus Subsidiarias. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

Lima
Av. Víctor Andrés
Belaunde 171
San Isidro

Tel: +51 (1) 411 4444

Lima II
Av. Jorge Basadre 330
San Isidro
Tel: +51 (1) 411 4444

Arequipa
Av. Bolognesi 407
Yanahuara
Tel: +51 (54) 484 470

Chiclayo
Av. Federico Villarreal
115 Sala Cinto, Urb. Los
Parques
Lambayeque
Tel: +51 (74) 227 424

Trujillo
Av. El Golf 591 Urb. Del Golf III
Víctor Larco Herrera 13009,
Sede Miguel Ángel Quijano Doig
La Libertad
Tel: +51 (44) 608 830

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

Opinión

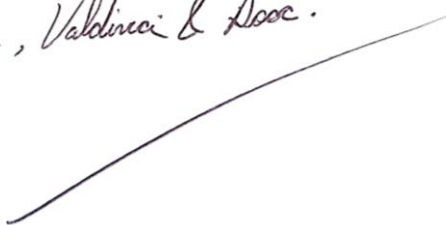
En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada de Falabella Perú S.A.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Lima, Perú,
4 de abril de 2022

Refrendado por:



Oscar Mere
C.P.C.C. Matrícula No. 39990

Falabella Perú S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020

	Nota	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.2(d) y 4	239,276	254,460
Depósitos a plazo con más de tres meses de vencimiento	4 (d)	-	38,023
Cuentas por cobrar comerciales, neto	2.2(b)(i) y 5	35,232	34,888
Otras cuentas por cobrar, neto	2.2(b)(i) y 6	20,607	15,766
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	2.2(b)(i) y 22(a)	11,259	23,445
Gastos pagados por anticipado	2.2(n) y 7	1,427	2,754
Activo por impuesto a las ganancias	2.2(m) y 18(f)	4,084	15,137
Total activos corrientes		311,885	384,473
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar comerciales, neto	2.2(b)(i) y 5	3,366	4,674
Otras cuentas por cobrar, neto	2.2(b)(i) y 6	84,164	76,311
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	2.2(b)(i) y 22(a)	3,004	2,681
Propiedades de inversión, neto	2.2(g) y 8	2,947,272	2,937,151
Propiedades, planta y equipo, neto	2.2(g) y 8	13,817	13,166
Activos intangibles, neto	2.2(j) y 9	2,087	2,154
Activos por derecho de uso, neto	2.2(h) y 10(a)	13,458	15,157
Gastos pagados por anticipado	2.2(n) y 7	721	929
Activo diferido por impuesto a las ganancias	2.2(m) y 18(b)	19,075	13,279
Crédito mercantil	2.2(i) y 11	191,371	191,371
Total activos no corrientes		3,278,335	3,256,873
Total de activos		3,590,220	3,641,346

	Nota	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales	2.2(b)(ii) y 12	32,150	32,932
Otras cuentas por pagar	2.2(b)(ii) y 13	7,712	6,613
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	2.2(b)(ii) y 22(a)	17,628	15,251
Ingresos diferidos	2.2 (k) y 14	638	794
Provisiones para beneficios a los empleados	2.2 (n) y 15	3,973	3,606
Otras provisiones	2.2 (o) y 16	2,075	2,571
Pasivo por impuesto a las ganancias	2.2 (h) y 18(f)	6,639	794
Otros pasivos financieros	2.2(b)(ii) y 17	59,119	173,157
Pasivos financieros por arrendamientos	2.2 (h) y 10(b)	35	749
Total pasivo corriente		129,969	236,467
Pasivos no corrientes			
Otras cuentas por pagar	2.2(b)(ii) y 13	7,049	9,911
Cuentas por pagar a relacionadas	2.2(b)(ii) y 22(a)	260,636	356,616
Provisiones para beneficios a los empleados	2.2(n) y 15	176	118
Ingresos diferidos	2.2(k) y 14	13,063	14,593
Otros pasivos financieros	2.2(b)(ii) y 17	479,478	406,315
Pasivo diferido por impuesto a las ganancias	2.2(m) y 18(b)	403,391	387,511
Pasivos financieros por arrendamientos	2.2(h) y 10(b)	-	32
Total pasivo no corriente		1,163,793	1,175,096
Total de pasivos		1,293,762	1,411,563
Patrimonio			
	19		
Capital emitido		515,606	515,606
Primas de emisión		(121,676)	(121,676)
Acciones propias en cartera		(203)	(203)
Otras reservas de capital		70,669	66,733
Resultados no realizados		244	244
Resultados acumulados		1,504,823	1,442,344
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		1,969,463	1,903,048
Participaciones no controladoras	20	326,995	326,735
Total patrimonio		2,296,458	2,229,783
Total pasivos y patrimonio		3,590,220	3,641,346

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 resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020

	Nota	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Ingresos por alquileres	2.2(k) y 23	338,011	252,969
Costo de ventas	2.2(k)	(143,158)	(117,779)
Ganancia bruta		194,853	135,190
Gastos de administración	2.2(k) y 24	(44,275)	(33,775)
Estimaciones, depreciación y amortización	2.2(k) y 26	(4,115)	(16,136)
Otros ingresos	2.2(k) y 27	2,089	7,430
Otros gastos	2.2(k) y 27	(3,159)	(3,242)
Ingresos financieros	2.2(k) y 28	984	1,824
Gastos financieros	2.2(k) y 28	(42,526)	(30,711)
Diferencia de cambio, neta	2.2(d) y 3	224	(279)
Resultado antes de impuesto a las ganancias		104,075	60,301
Gasto por impuesto a las ganancias	2.2(m) y 18(d)	(36,462)	(17,974)
Ganancia neta del ejercicio		67,613	42,327
Ganancia neta atribuible a:			
Propietarios de la controladora	2.2(a)	67,000	44,766
Participaciones no controladoras	2.2(a) y 20(a)	613	(2,439)
Ganancia neta del ejercicio		67,613	42,327
Ganancia por acción			
Ganancia básica por acción			
Básica por acción ordinaria en operaciones continuadas	2.2(q) y 29	0.01	0.01

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 años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 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)	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	-	-	-	-	-	-	-	44,766	44,766	(2,439)	42,327
Transferencia de reserva legal, nota 19(c.1)	-	-	-	40,157	-	-	-	(40,157)	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2020	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	-	-	-	-	-	-	-	67,000	67,000	613	67,613
Transferencia de reserva legal, nota 19(c.1)	-	-	-	4,521	-	-	-	(4,521)	-	-	-
Cambio de participación en subsidiarias	-	-	-	-	-	(585)	-	-	(585)	(353)	(938)
Saldo al 31 de diciembre 2021	515,606	(121,676)	(203)	86,339	33,882	(49,552)	244	1,504,823	1,969,463	326,995	2,296,458

Falabella Perú S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020

	Nota	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Actividades de operación			
Ingresos por actividades ordinarias		390,595	249,801
Otros cobros de efectivo relativos a las actividades de operación		16,175	22,521
Pagos a proveedores de bienes y servicios		(145,157)	(87,509)
Pago de impuestos a las ganancias		(11,063)	(45,790)
Pagos a empleados		(28,303)	(32,134)
Otros pagos de efectivo relativos a la actividad de operación		(33,603)	(28,195)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		<u>188,644</u>	<u>78,694</u>
Actividades de inversión			
Cobros a entidades relacionadas		-	67,505
Intereses recibidos		2,447	4,377
Venta de propiedades, planta y equipo		57	2
Compra de propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión	8	(58,417)	(72,307)
Depósitos a plazo		38,000	(38,105)
Préstamos a entidades relacionadas	22	-	(27,500)
Compra de activos intangibles	9	(701)	(993)
Adquisición de participación en subsidiarias		(939)	-
Otros pagos de efectivo relativos a la actividad de inversión		(239)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(19,792)</u>	<u>(67,021)</u>
Actividades de financiamiento			
Prestamos de entidades relacionadas	22	1,000	355,500
Obtención de préstamos		190,000	146,233
Pago de arrendamiento financiero	17	(86,651)	(150,088)
Amortización o pago de préstamos		(160,685)	(130,253)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	22	(95,000)	-
Intereses pagados		(31,950)	(32,135)
Pagos de pasivos por arrendamientos	10(b)	(827)	(811)
Dividendos pagados a participaciones controladoras y no controladoras		(4)	(3)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento		<u>(184,117)</u>	<u>188,443</u>
(Disminución neta) aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes de las variaciones en las tasas de cambio		(15,265)	200,116
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		81	29
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio		<u>254,460</u>	<u>54,315</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al finalizar el ejercicio		<u>239,276</u>	<u>254,460</u>

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 diciembre de 2021 y de 2020

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) La Compañía es la Principal (holding) de las compañías dedicadas al negocio inmobiliario del Grupo Falabella en el Perú, que incluyen a 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 Perú 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.C., 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.

- (c) Los estados financieros consolidados preparados al 31 de diciembre de 2020 fueron aprobados para su emisión por la Gerencia el 01 de marzo de 2021. Los estados financieros consolidados adjuntos del año 2021, han sido aprobados por la Gerencia General de la Compañía el 04 de abril de 2022.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(d) 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, ha afectado y continuará afectando nuestras actividades, operaciones, ventas, márgenes, ingresos, costos y resultados, así como la actividad económica, comercial, empresarial y financiera, entre otros, de todas las subsidiarias y mercados de operación de nuestro negocio, así como los de nuestros proveedores y clientes. 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 de nuestro control. Tales medidas, además, podrían verse incrementadas o robustecidas conforme el desarrollo que tenga la pandemia de Coronavirus.

La Compañía y sus subsidiarias han adoptado todas las medidas que ha considerado necesarias y convenientes para la continuidad operacional de sus negocios, 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 nuestros esfuerzos, ineficiencias, mayores costos o demoras en nuestros procesos y operación, respecto de nuestras actividades 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, debamos incrementar la intensidad o extensión de nuestras medidas.

El impacto que la pandemia de Coronavirus ha tenido en nuestras actividades, ha consistido principalmente en la reducción del aforo permitido o cierre de nuestros centros comerciales. No es posible prever a la fecha de presentación de estos estados financieros, que futuras medidas gubernamentales o que la Compañía y sus subsidiarias estimen necesarias, no fueren a impactar más severamente la operación.

A partir de la segunda quincena de marzo de 2020, y en cumplimiento de medidas gubernamentales u otras que la Compañía y sus subsidiarias han considerado necesarias o convenientes, se procedió a la suspensión de operaciones de muchos de los locales dentro de nuestros centros comerciales entre los meses de marzo y junio de 2020. Nuestros centros comerciales operaron bajo aperturas limitadas en función de las actividades permitidas por las autoridades gubernamentales. Debido al cierre de locales y el limitado funcionamiento de los centros comerciales, la Compañía y sus subsidiarias se vieron afectadas en el normal desenvolvimiento de sus operaciones.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La Compañía y sus subsidiarias se encuentran monitorizando 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 relacionados con la pandemia de Coronavirus, por tratarse de eventos aún en desarrollo y cuyos efectos dependerán de múltiples factores desconocidos hasta el momento.

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 International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, respectivamente.

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

Los estados financieros consolidados brindan información comparativa respecto del periodo anterior. Existen ciertas normas y modificaciones aplicadas por primera vez por la Compañía y sus Subsidiarias durante el año 2021, que no han tenido impacto en los estados financieros consolidados emitidos en periodos anteriores, tal como se explica en la nota 2.3.

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 IASB 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 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 diciembre de 2021 y de 2020:

Entidad	Actividad económica	Porcentaje de participación				Total activos		Total pasivos		Patrimonio neto	
		2021		2020		2021 S/(000)	2020 S/(000)	2021 S/(000)	2020 S/(000)	2021 S/(000)	2020 S/(000)
		Directa	Indirecta	Directa	Indirecta						
Open Plaza S.A.	Actividades inmobiliarias	99.99	-	99.99	-	1,585,245	1,637,336	250,874	311,883	1,334,371	1,325,453
Logística y Distribución S.A.C.	Actividades inmobiliarias	-	99.99	-	99.99	33,141	37,688	4,736	4,826	28,405	32,862
Inmobiliaria Kainos S.A.C.	Actividades inmobiliarias	-	99.99	-	99.99	55,787	56,561	13,966	13,981	41,821	42,580
Inversiones Corporativas Gamma S.A.C.	Actividades inmobiliarias	-	99.99	-	99.99	48,973	49,573	108	182	48,865	49,391
Inversiones Corporativas Beta S.A.C.	Actividades inmobiliarias	-	99.99	-	99.99	59,812	64,464	385	453	59,427	64,011
Open Plaza Corporativo Perú S.A.C.	Servicios administrativos	-	99.99	-	99.99	5,248	3,967	2,508	2,009	2,740	1,958
Mall Plaza Perú S.A.	Actividades inmobiliarias	32.06	-	32.06	-	1,697,213	2,176,495	727,783	814,205	969,430	1,362,290
Gemma Negocios S.A.C.	Actividades inmobiliarias	-	70.00	-	70.00	35,513	36,400	28,013	26,713	7,500	9,687
Mall Plaza Inmobiliaria S.A. y Subsidiarias	Actividades inmobiliarias	-	99.99	-	99.99	533,461	613,638	373,121	419,430	160,340	194,208
Inmobiliaria SIC S.A.C.	Actividades inmobiliarias	98.39	-	98.39	-	253,009	258,485	153,698	163,301	99,311	95,184

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(b) 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 y sus Subsidiarias incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, colocaciones, otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a entidades relacionadas.

Medición posterior -

La Compañía y sus Subsidiarias clasifican 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 sus Subsidiarias, 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 y sus Subsidiarias cambian su modelo de negocio para su gestión.

Activos financieros al costo amortizado (instrumentos de deuda) -

La Compañía y sus Subsidiarias miden los activos financieros al costo amortizado si se cumplen las siguientes condiciones:

- El modelo de negocios que la Compañía y sus Subsidiarias tienen 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Compañía y sus Subsidiarias cambia su modelo de negocio para su gestión.

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

Instrumentos de patrimonio - acciones -

Los instrumentos patrimoniales (acciones) que se mantienen para negociación se registran al valor razonable con cambios en resultados. Para otros instrumentos patrimoniales, la Compañía y sus Subsidiarias al momento del reconocimiento inicial deben elegir clasificar, en forma irrevocable, cada instrumento patrimonial (acciones) al valor razonable con cambios en otros resultados integrales o al valor razonable con cambios en resultados. La clasificación se determina sobre la base de cada instrumento por separado.

Las ganancias o pérdidas sobre estos instrumentos financieros nunca son trasladadas a ganancias y pérdidas. Los dividendos son reconocidos como otros ingresos en el estado consolidados de resultados cuando el derecho de pago ha sido establecido, excepto cuando la Compañía y sus Subsidiarias se benefician de dichos ingresos como un recupero de parte del costo del activo financiero, en cuyo caso, dichas ganancias son registradas en otros resultados integrales. Los instrumentos de patrimonio designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales no están sujetos a evaluación de deterioro.

La Compañía y sus Subsidiarias no poseen instrumentos financieros clasificados en esta categoría.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados -

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen: activos financieros mantenidos para negociar, activos financieros designados al momento de reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados, o activos financieros que obligatoriamente deben ser medidos al valor razonable.

Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si ellos son adquiridos para venderlos o recomprarlos en el corto plazo.

Los derivados se clasifican como mantenidos para negociar a menos que se designen como instrumentos de cobertura efectivos.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Los activos financieros con flujos de caja que no son únicamente pagos de principal e intereses son clasificados y medidos al valor razonable con cambios en resultados, con independencia del modelo de negocios.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado consolidado de situación financiera a valor razonable con cambios netos en el valor razonable reconocidos en el estado consolidado de resultados.

La Compañía y sus Subsidiarias no poseen instrumentos financieros clasificados en esta categoría.

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 consolidado de situación financiera cuando:

- Han expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo; o
- La Compañía y sus Subsidiarias han transferido sus derechos para recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o han 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 han transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero han transferido el control del activo.

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

Deterioro de activos financieros -

La Compañía y sus Subsidiarias evalúan a cada fecha de cierre si un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado. Los principales activos financieros sujetos a deterioro producto de incumplimiento contractual de la contraparte son los activos registrados a costo amortizado (cuentas por cobrar comerciales).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Principalmente para el caso de las “Cuentas por cobrar comerciales”, la Compañía y sus Subsidiarias aplican el modelo simplificado establecido por la NIIF 9 para el registro de la provisión por pérdidas esperadas. Para ello, se ha establecido una matriz de provisiones que se basa en la experiencia histórica de pérdidas crediticias, ajustada por factores prospectivos específicos para los deudores y el entorno económico en el cual operan la Compañía y sus Subsidiarias.

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento que ocurre después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada. Cualquier posterior reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en resultados, en la medida que el valor libro del activo no excede su costo amortizado a la fecha del reverso.

(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.

Los pasivos financieros de la Compañía y sus Subsidiarias incluyen cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar, cuentas por pagar a entidades relacionadas y otros pasivos financieros.

Medición posterior -

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, según se describe a continuación:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados -

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano; las ganancias o pérdidas relacionadas con estos pasivos se reconocen en resultados. Esta categoría también incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la Compañía y Subsidiarias y que no se designan como instrumentos de cobertura eficaces según lo define la NIIF 9.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la Compañía y Subsidiarias mantiene en esta categoría el valor razonable de los instrumentos financieros derivados y obligaciones por pagos basados en acciones que se presentan en los rubros “Otros pasivos financieros” y “Provisiones para beneficios a los empleados”, respectivamente, del estado consolidado de situación financiera.

Deudas y préstamos -

Después del reconocimiento inicial, las deudas y préstamos que devengan 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 consolidado de resultados 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 consolidado de resultados.

En esta categoría se incluyen las cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar, cuentas por pagar a entidades relacionadas, provisiones y otros pasivos financieros (corrientes y no corrientes).

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 consolidado de resultados.

(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 consolidado 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.

(c) Transacciones en moneda extranjera -

Se consideran transacciones en moneda extranjera a aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional (la moneda funcional y de presentación de la Compañía y sus Subsidiarias es el Sol). Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas en la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 consolidado de situación financiera, reconociendo las ganancias o pérdidas que se generan en el estado consolidado 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.

(d) Efectivo y equivalentes al efectivo -

Para fines del estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes al efectivo corresponden a los rubros de caja, cuentas corrientes, remesas en tránsito y depósitos con menos de tres meses de vencimiento desde su fecha de adquisición.

(e) Inversiones en asociadas aplicando el método de la participación -

Las inversiones en asociadas están registradas utilizando el método de participación patrimonial. De acuerdo con este método, la inversión inicial es registrada al costo y, posteriormente, se ajusta para reconocer las variaciones de la participación de la Compañía en el patrimonio neto de sus asociadas y la participación en los resultados del ejercicio se registra en el estado consolidado de resultados. Asimismo, el monto de la inversión se reduce por el importe de los dividendos recibidos en efectivo y las reducciones de capital que realicen las asociadas.

Una asociada es una entidad sobre la que el inversor posee influencia significativa. La influencia significativa se refiere al poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la entidad receptora de la inversión, pero sin llegar a tener el control o el control conjunto de ésta.

Las consideraciones a tener en cuenta para determinar la existencia de influencia significativa o control conjunto son similares a las que resultan necesarias para determinar la existencia de control sobre las subsidiarias.

Los estados financieros de las asociadas se preparan para el mismo período de información que el de la Compañía. De ser necesario, se realizan los ajustes apropiados a fin de que sus políticas contables se ajusten a las políticas contables de la Compañía.

La Compañía mantuvo inversiones en asociadas hasta diciembre 2019.

(f) Combinaciones de negocios y crédito mercantil -

Las combinaciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. El costo de una adquisición se mide como la suma de la contraprestación transferida, medida por su valor razonable a la fecha de adquisición, y el importe de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida. Para cada combinación de negocios, la Compañía y sus Subsidiarias miden la participación no controladora en la adquirida ya sea por su valor razonable o por la participación proporcional sobre los activos netos identificables adquiridos. Los costos de adquisición incurridos se registran como gasto y son incluidos en el rubro "Gastos de administración".

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Cuando la Compañía y sus Subsidiarias adquieren un negocio, evalúan los activos financieros y los pasivos asumidos para su adecuada clasificación y designación de acuerdo con los términos contractuales, las circunstancias económicas y las condiciones pertinentes a la fecha de adquisición.

En casos en los que la Compañía adquiere el control de una entidad en la que mantenía una participación previa (haya sido ésta una empresa asociada, negocio controlado conjuntamente o un activo financiero), en la fecha en la que se da dicha adquisición, se remide su participación previa al valor razonable y cualquier diferencia con relación a su valor en libros a dicha fecha se reconoce en resultados.

El crédito mercantil se mide inicialmente al costo, y corresponde al exceso de la contraprestación transferida más el importe reconocido como participación no controladora, respecto de los activos adquiridos y los pasivos asumidos. Si esta contraprestación resultase menor al valor razonable de los activos netos de la entidad adquirida, la diferencia se reconoce en resultados.

Después del reconocimiento inicial, el crédito mercantil se mide al costo menos cualquier pérdida acumulada por deterioro. Para propósitos de la prueba de deterioro, el crédito mercantil generado en una combinación de negocios es, a partir de la fecha de adquisición, asignado a cada una de las unidades generadoras de efectivo de la Compañía y sus Subsidiarias, de las que se espera serán beneficiadas con la combinación.

Cuando el crédito mercantil forma parte de una unidad generadora de efectivo y parte de la operación de esa unidad se vende, el crédito mercantil asociado con la parte de la unidad vendida se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida en la disposición o baja de la operación. El crédito mercantil que se da de baja en estas circunstancias se mide sobre la base de los valores relativos de la operación de venta y de la porción retenida de la unidad generadora de efectivo.

(g) Propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo -

(g.1) Propiedades de inversión -

Las propiedades de inversión corresponden a aquellos terrenos, edificios e instalaciones 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 y sus Subsidiarias (ver párrafo (h.2) siguiente). El costo de las propiedades de inversión adquiridas en combinaciones de negocios es su valor razonable a la fecha de la adquisición.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

(g.2) **Propiedades, planta y equipo -**

El rubro propiedades, planta y equipo 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. 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. También forman parte del costo los gastos financieros de los bienes en construcción bajo financiamiento hasta su puesta en operación; ver nota 2.2(l).

Los trabajos en curso representan mejoras de inmuebles y construcciones y se registran al costo. Los trabajos en curso no se deprecian hasta que los activos relevantes se terminen y estén operativos.

Los terrenos son medidos al costo y tienen una vida útil indefinida por lo que no se deprecian. La depreciación de los otros activos de este rubro 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 consolidado 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, planta y equipo, las mismas que han sido estimadas como sigue al 31 de diciembre de 2021 y de 2020:

Propiedades de inversión -	Años
Edificios y otras construcciones	20 a 80
Instalaciones y terminaciones	10 a 30
Propiedades, planta y equipo -	
Edificios y otras construcciones	80
Instalaciones	30
Mejoras en inmuebles y otras construcciones alquiladas	(*)
Maquinaria y Equipo	2 a 10
Equipos diversos	20
Equipos de cómputo	2 a 5
Vehículos	7
Muebles y enseres	3 a 10

(*) De acuerdo a la duración de los contratos de alquiler, que varían entre 10 y 50 años.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 consolidado de resultados.

(h) Arrendamientos -

La Compañía y sus Subsidiarias evalúan 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 y sus Subsidiarias como arrendatarios -

La Compañía y sus Subsidiarias aplican un solo método de reconocimiento y medición para todos los contratos de arrendamiento, con la exención de arrendamientos a corto plazo (menores a 12 meses) y arrendamientos de activos de bajo valor. La Compañía y sus Subsidiarias reconocen como pasivos por arrendamiento los pagos a realizar por el arrendamiento y como derecho de uso los activos subyacentes.

(h.1) Activos por derecho de uso -

La Compañía y sus Subsidiarias reconocen los activos por derecho de uso a la fecha de inicio del contrato de arrendamiento (es decir, la fecha en la que el activo subyacente esté disponible para su uso). Los activos por derecho de uso se miden al costo, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, y se ajustan por cualquier actualización de los pasivos por arrendamiento. El costo de los activos por derecho de uso incluye la cantidad de pasivos por arrendamiento reconocidos, costos directos iniciales incurridos, y los pagos de arrendamiento realizados o a partir de la fecha de comienzo menos los incentivos de arrendamientos recibidos. Los activos por derecho de uso se deprecian sobre una base de línea recta basado en el periodo más corto entre el plazo del arrendamiento y la vida útil estimada de los activos, en periodos entre 3 y 40 años.

Si el arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento o si el costo del activo por derecho de uso refleja que el arrendatario ejercerá una opción de compra, el arrendatario depreciará el activo por derecho de uso desde la fecha de comienzo del mismo hasta el final de la vida útil del activo subyacente.

Los activos por derecho de uso están sujetos a las pruebas de deterioro, ver párrafo (l) en la sección de deterioro de activos no financieros.

(h.2) Pasivos por arrendamientos -

En la fecha de inicio del alquiler, la Compañía y sus Subsidiarias reconocen los pasivos por arrendamiento medidos al valor presente de los pagos pendientes a esa fecha. Los pagos de arrendamiento incluyen pagos fijos (incluyendo los pagos en esencia fijos) menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar, pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, y montos que se espera pagar bajo garantías de valor residual. Los pagos de arrendamiento también incluyen el precio de ejercicio de una opción de compra que es razonablemente segura de ser ejercida por la Compañía y sus Subsidiarias y las penalidades por rescindir el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que la Compañía y sus Subsidiarias ejercerán la opción de rescisión.

Los pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o una tasa se reconocen como gastos en el período en el que ocurre el evento o condición que desencadena el pago.

Al calcular el valor presente de los pagos de arrendamiento, la Compañía y sus Subsidiarias utilizan la tasa de interés incremental que le aplica en la fecha de inicio del arrendamiento, debido a que la tasa de interés implícita en el arrendamiento no es fácilmente determinable. Después de la fecha de inicio, el monto de los pasivos por arrendamiento se incrementa para reflejar la acumulación de intereses y se reduce por los pagos de arrendamiento realizados. Además, el importe en libros de los pasivos por arrendamiento se vuelve a medir si hay una modificación por cambios en el plazo del arrendamiento, en la evaluación de una opción de compra, en los importes por pagar esperados relacionados con una garantía de valor residual y en los pagos futuros procedente de un cambio en un índice o tasa.

(h.3) Arrendamiento de corto plazo y activos de bajo valor -

La Compañía y sus Subsidiarias aplican la exención de reconocimiento a sus arrendamientos de ciertos activos por ser de corto plazo (es decir, aquellos arrendamientos que tienen un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos desde la fecha de inicio y no contienen una opción de compra), y/o a los arrendamientos que se consideran de bajo valor. Los pagos de los arrendamientos a corto plazo y de activos de bajo valor se reconocen como gastos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

La Compañía y sus Subsidiarias como arrendadores -

Los arrendamientos en los que la Compañía y sus Subsidiarias no transfieren 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.

(i) Deterioro de activos no financieros -

Los activos que tienen vida útil indeterminada, o los activos intangibles que no están listos para su uso, y no son objeto de amortización, se someten a pruebas anuales de deterioro. Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que su valor en libros podría no recuperarse. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor valor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

Para efectos de las pruebas de deterioro del crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios, éste es asignado a cada una de las unidades generadoras de efectivo (UGE), o grupos de UGE, que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación. Cada unidad o grupo de unidades a las que el crédito mercantil es asignado representa el menor nivel dentro de la entidad en el que se hace seguimiento al crédito mercantil para efectos de gestión interna.

Se realizan revisiones del deterioro del crédito mercantil anualmente o de forma más frecuente cuando ocurran eventos o cambios en circunstancias que indiquen un potencial deterioro en su valor. El valor en libros de la UGE, que contiene crédito mercantil, se compara con su valor recuperable, que es el mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos gastos para su venta. Cualquier deterioro es reconocido como gasto y no es posible su reversión posterior.

(j) Activos intangibles -

Los activos intangibles del estado consolidado de situación financiera, incluyen desarrollos, marcas, adquisiciones de licencias, softwares y otros activos utilizados en las operaciones propias de las Subsidiarias.

Los activos intangibles adquiridos en forma separada se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos intangibles adquiridos en combinaciones de negocios es su valor razonable a la fecha de la adquisición.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Las licencias de software adquiridas por las subsidiarias se capitalizan sobre la base de los costos incurridos para adquirir o poner en uso el programa específico. Estos activos intangibles son amortizados siguiendo el método de línea recta sobre la base de su vida útil estimada hasta 10 años.

La vida útil y el método de amortización se revisan periódicamente para asegurar que sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos de las partidas de intangibles.

(k) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

(k.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 consolidado de situación financiera y se reconocen en resultados en forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

(k.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.

(l) Préstamos y costos de financiamiento -

Los préstamos son reconocidos a su costo amortizado incluyendo en su determinación los costos de derecho de su emisión. Los préstamos son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía y sus Subsidiarias tengan el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado consolidado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el principio del devengado.

Los costos de emisión de deuda corresponden a las comisiones de compromiso y otras comisiones de mantenimiento de las instituciones financieras, así como otros costos directos relacionados con el proceso de estructuración y contratos del préstamo. Tales costos se presentan deducidos del importe original de la deuda reconocida y se reconocen como gasto en el plazo de amortización del principal del préstamo al que están relacionados usando el método del interés efectivo.

Los intereses que generan sus obligaciones financieras que se pueden atribuir directamente a la adquisición o construcción de un activo calificado (activo que toma un tiempo considerable para estar listo para la venta o uso esperado) se capitalizan como parte del costo de dicho activo, únicamente durante el plazo de su construcción.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(m) 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 consolidado 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 consolidado 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 consolidado 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.

(n) Plan de beneficios a los empleados -

Algunos ejecutivos de la Compañía y sus Subsidiarias están incluidos en un plan de beneficios que otorga el Grupo a sus empleados, que consiste en el otorgamiento de opciones sobre acciones de su Matriz en Chile que se liquidarán en efectivo. De acuerdo con las condiciones del plan, se establece un precio de liquidación de los derechos sobre acciones que equivale al precio de mercado de la fecha en la que se otorga el beneficio, y que permiten al trabajador beneficiarse por la diferencia que exista entre el precio de mercado de la acción al momento de ejercer dichas opciones y el precio de liquidación acordado. De acuerdo con la CINIIF 11 "Transacciones con acciones propias y del grupo", este plan otorgado por su Matriz califica como un pago basado en acciones que se liquida en efectivo y debe ser registrado en la Compañía y sus Subsidiarias considerando los derechos devengados a la fecha del estado consolidado de situación financiera utilizando el valor razonable de las opciones en la fecha de su otorgamiento, afectando el rubro "Provisiones para beneficios a los empleados" (ver nota 16(c)), con cargo o abono al gasto de personal (nota 28) del estado consolidado de resultados integrales. El precio de mercado de las opciones se estimó utilizando modelos de valorización de acuerdo con NIIF.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(o) Provisiones -

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía y sus Subsidiarias tienen alguna obligación presente (legal o implícita) como consecuencia de un hecho pasado, es probable que se requiera para su liquidación un flujo sólido 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 del estado consolidado de situación financiera. El gasto relacionado con una provisión se muestra en el estado consolidado de resultados. Las provisiones son descontadas a su valor presente usando una tasa que refleja, 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 consolidado de resultados.

(p) Contingencias -

Los pasivos contingentes son registrados en los estados financieros consolidados 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 consolidados.

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

(q) Utilidad por acción básica y diluida -

La utilidad 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 consolidado de situación financiera.

La Compañía y sus Subsidiarias no tienen instrumentos financieros que produzcan efectos dilutivos.

(r) Segmentos de negocio -

Un segmento de negocio es un componente de una entidad que: (i) desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos de las actividades ordinarias e incurrir en gastos, (ii) cuyos resultados de operación se examinan de forma regular por la Gerencia en la toma de decisiones de operación de la entidad, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento y para evaluar su rendimiento; y, (iii) sobre el cual se dispone de información financiera diferenciada.

La Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias mantienen hasta la fecha un solo segmento de negocio: inmobiliario, en base a los cuales se evalúa y revisa periódicamente la gestión del Grupo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(s) Medición del valor razonable -

La Compañía y sus Subsidiarias miden algunos de sus instrumentos financieros tales como los instrumentos financieros derivados, obligaciones por pagos basados en acciones, y otros activos financieros, al valor razonable en cada fecha del estado consolidado de situación financiera. Asimismo, el valor razonable de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado es divulgado en la nota 32.

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 y sus Subsidiarias. 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 y sus Subsidiarias utilizan técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tienen 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 consolidados 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 consolidados sobre una base recurrente, la Compañía y sus Subsidiarias determinan 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La Gerencia Financiera de la Compañía y sus Subsidiarias determinan las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. En cada fecha de cierre, la Gerencia Financiera analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos sobre los que se requiere un seguimiento continuo de su valoración según las políticas contables de la Compañía y sus Subsidiarias. Para este análisis, la Gerencia Financiera verifica los principales datos de entrada aplicados en la última valuación, comparando la información del cálculo de la valuación con contratos y otros documentos relevantes. La Gerencia también compara los cambios en el valor razonable de cada activo y pasivo con fuentes externas relevantes a fin de determinar si esos cambios son razonables.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía y sus Subsidiarias han 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.

- (t) A continuación presentamos las principales reclasificaciones realizadas sobre los saldos al 31 de diciembre de 2020 con el fin de hacerlos comparativos con los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021:

S/(000)

Estado consolidado de Resultados-

Del rubro "Costo de Ventas" al rubro "Gastos de administración" por concepto de servicios administrativos

7,884

2.3. Cambios en políticas contables y revelaciones

La Compañía y Subsidiarias aplicaron por primera vez ciertas normas y modificaciones, las cuales estuvieron vigentes desde el 1 de enero de 2021. La Compañía y sus Subsidiarias no adoptaron de manera anticipada cualquier otra norma, interpretación o modificación que haya sido emitida pero que no estaba vigente.

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- 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 consolidados de la Compañía y Subsidiarias. 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 del 30 de junio de 2022. La modificación se aplica a los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de abril de 2021. Se permite la aplicación anticipada. La Gerencia de la Compañía y Subsidiarias han evaluado los cambios realizados en los contratos a la fecha y no ha identificado impactos significativos en los estados financieros consolidados.

2.4 Juicios, estimados y supuestos contables significativos -

La preparación de los estados financieros consolidados requiere que la Gerencia utilice juicios, estimados y supuestos para determinar las cifras reportadas de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros consolidados, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020.

Los estimados más significativos considerados por la Gerencia en relación con los estados financieros consolidados se refieren básicamente a:

- (i) Estimación para desvalorización de cuentas por cobrar -
La estimación para desvalorización de cuentas por cobrar se establece si existe evidencia objetiva de que la Compañía y sus Subsidiarias no podrán recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de la venta. Para tal efecto, la Gerencia evalúa periódicamente la suficiencia de dicha estimación a través del análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar el cual ha sido establecido en base a las estadísticas

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

de cobrabilidad que mantienen la Compañía y sus Subsidiarias. La estimación para desvalorización de cuentas por cobrar se registra con cargo a resultados del ejercicio en que se determine su necesidad.

En opinión de la Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias, este procedimiento permite estimar razonablemente la estimación para desvalorización de cuentas por cobrar, con la finalidad de cubrir adecuadamente el riesgo de pérdida en las cuentas por cobrar según las condiciones del mercado peruano.

- (ii) Vida útil y valor residual de propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión -
La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La Gerencia revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta prospectivamente en el caso de identificarse algún cambio.
- (iii) Desvalorización de activos no financieros -
En cada fecha del estado consolidado de situación financiera, la Compañía y sus Subsidiarias analizan la existencia de indicios que pudiese generar la desvalorización de sus activos de larga duración (principalmente en sus inversiones en asociadas, propiedades de inversión, propiedades, planta y equipo, activos intangibles y crédito mercantil). En caso se identifiquen dichos indicios, y para aquellos activos no financieros por los que las normas contables exigen un cálculo anual, la Gerencia estima el valor de uso sobre la base de un modelo de flujos de efectivo descontados. Los flujos de efectivo surgen del presupuesto para los próximos años y no incluyen las inversiones futuras significativas que aumentarán el rendimiento del bien o de la unidad generadora de efectivo que se somete a prueba. El importe recuperable es muy sensible a la tasa de descuento utilizada para el modelo de flujos de efectivo descontados, y a los flujos de efectivo futuros esperados.
- (iv) Recuperación de los activos tributarios diferidos -
Se requiere el uso de juicio profesional para determinar si los activos tributarios diferidos se deben reconocer en el estado consolidado de situación financiera. Los activos tributarios diferidos exigen que la Gerencia evalúe la probabilidad de que la Compañía y sus Subsidiarias generen utilidades gravables en períodos futuros para utilizar los activos tributarios diferidos. Los estimados de ingresos gravables futuros se basan en las proyecciones de flujos de caja de operaciones y la aplicación de las leyes tributarias existentes en cada jurisdicción. En la medida en que los flujos de caja futuros y los ingresos gravables difieran significativamente de los estimados, ello podría tener un impacto en la capacidad de la Compañía y sus Subsidiarias para realizar los activos tributarios diferidos netos registrados en la fecha de reporte.

Adicionalmente, los cambios futuros en las leyes tributarias podrían limitar la capacidad de la Compañía y sus Subsidiarias para obtener deducciones tributarias en períodos futuros. Cualquier diferencia entre las estimaciones y los desembolsos reales posteriores es registrada en el año en que ocurre.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(v) Pagos basados en acciones -

La Compañía y sus Subsidiarias determinan el valor razonable de los planes de pagos basados en acciones entregados a sus ejecutivos. Dicho valor es estimado a la fecha de otorgamiento usando un modelo de valoración apropiado, tomando en consideración los términos y las condiciones bajo los cuales los instrumentos fueron otorgados.

(vi) Valor razonable de instrumentos financieros -

Cuando el valor razonable de los activos y pasivos financieros registrados en el estado consolidado de situación financiera no pueden ser derivados de mercados activos, su valor razonable es determinado usando técnicas de valuación las cuales incluyen el modelo de descuento de flujos de efectivo. Los datos de estos modelos son tomados de mercados observables de ser posible, pero cuando no sea factible, un grado de juicio es requerido al momento de determinar el valor razonable. Los juicios incluyen consideraciones de los riesgos de liquidez, de crédito y de volatilidad. Los cambios en los supuestos acerca de estos factores pueden afectar los valores razonables de los instrumentos financieros registrados.

(vii) Determinación del plazo de arrendamiento para contratos de arrendamiento con opciones de renovación y terminación -

La Compañía y sus Subsidiarias determinan el plazo del arrendamiento como el periodo no cancelable de un arrendamiento, junto con:

- (a) los periodos cubiertos por una opción de ampliar el arrendamiento si la Compañía y sus Subsidiarias van a ejercer con razonable certeza esa opción; y
- (b) los periodos cubiertos por una opción para terminar el arrendamiento si la Compañía y sus Subsidiarias no van a ejercer con razonable certeza esa opción.

La Compañía y sus Subsidiarias evalúan si van a ejercer con razonable certeza una opción de ampliar un arrendamiento, o no va a ejercer una opción de terminar un arrendamiento, y considera todos los hechos y circunstancias relevantes que creen un incentivo económico para que la Compañía y sus Subsidiarias ejerzan la opción de ampliar el arrendamiento o bien no ejerzan la opción de terminar el arrendamiento. Después de la fecha de inicio, la Compañía y sus Subsidiarias reevalúan el plazo del arrendamiento por si existiera un evento significativo o un cambio en las circunstancias que están bajo su control que afecten su capacidad de ejercer o no ejercer la opción de renovar o terminar el arrendamiento.

En opinión de la Gerencia, las estimaciones incluidas en los estados financieros consolidados 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 consolidados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

2.4 Nuevos pronunciamientos contables -

A continuación, se enumeran las modificaciones a las normas emitidas, 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.
- NIC 8: "Definición de estimaciones contables", efectiva para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2023 y se permite la adopción anticipada.
- Información que revelar sobre políticas contables. "Modificación a la NIC 1", efectiva para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2023 y se permite la adopción anticipada.
- NIIF 17: "Contratos de Seguro" efectiva para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2023 y se permite la adopción anticipada.

La Compañía y 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 diciembre 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/3.998 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).
- S/0.00472 por CLP1 para la compra y la venta (S/0.0051 por CLP1 para la compra y la venta al 31 de diciembre de 2020).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	2021		2020
	Dólares estadounidenses US\$(000)	Pesos Chilenos CLP(000)	Dólares estadounidenses US\$(000)
Activos			
Efectivo y equivalentes al efectivo	475	-	625
Cuentas por cobrar comerciales	108	-	268
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	468	-	-
Otros activos monetarios	569	-	882
	<u>1,620</u>	<u>-</u>	<u>1,775</u>
Pasivos			
Cuentas por pagar comerciales	(376)	-	(1,348)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(2,087)	(31,085)	(926)
Pasivos financieros por arrendamientos	(9)	-	(216)
Otros pasivos monetarios	(1,604)	-	(1,419)
	<u>(4,076)</u>	<u>(31,085)</u>	<u>(3,909)</u>
Posición pasiva, neta	<u>(2,456)</u>	<u>(31,085)</u>	<u>(2,134)</u>

Durante el año 2021, la Compañía y sus Subsidiarias han registrado una ganancia neta por diferencia en cambio ascendente aproximadamente a S/224,000 (pérdida de aproximadamente S/279,000 durante el año 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 diciembre de 2021 y de 2020:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Caja	51	84
Depósitos a plazo (b)	196,299	186,951
Depósitos en instituciones financieras (c)	<u>42,926</u>	<u>67,425</u>
	<u>239,276</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 diciembre de 2021 corresponde a depósitos a plazos constituido en bancos locales, en moneda nacional, con vencimientos originales entre 4 y 90 días, los cuales devenga tasas de interés efectivas anuales entre 2.00 y 2.70 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (c) La Compañía y sus Subsidiarias mantienen cuentas corrientes y de ahorros en bancos locales, las cuales están denominadas en Soles y Dólares Estadounidenses. 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 mantenía 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 devengó 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 diciembre de 2021 y de 2020:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Por naturaleza -		
Terceros (b)	55,183	57,981
Menos - Estimación por desvalorización de cuentas por cobrar	(16,585)	(18,419)
	<u>38,598</u>	<u>39,562</u>
Por plazo -		
Corriente	35,232	34,888
No corriente (c)	3,366	4,674
	<u>38,598</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/3,366,000 (S/4,674,000 al 31 de diciembre de 2020), vence en el largo plazo.
- (d) El movimiento de la estimación por desvalorización de cuentas por cobrar se muestra a continuación:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Saldo inicial	18,419	10,212
Estimación cargada a resultados, neta de recuperos;		
nota 26	(913)	10,951
Castigos del año	(921)	-
Otros	-	(2,744)
Saldo final	<u>16,585</u>	<u>18,419</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

En opinión de la Gerencia, la estimación para desvalorización de cuentas por cobrar cubre adecuadamente el riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2021 y de 2020.

6. Otras cuentas por cobrar, neto

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

	2021 S/ (000)	2020 S/ (000)
Por naturaleza -		
Anticipos otorgados por recuperar (b)	43,053	42,928
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (c)	40,358	31,828
Fondos mantenidos en el Banco de la Nación (d)	8,515	8,729
Reclamos a la Administración Tributaria (e)	3,291	1,401
Reclamos a proveedores y otros	2,243	781
Depósitos en garantía (f)	1,567	1,537
Fondos en garantía para amortización de deuda (g)	580	866
Siniestros	-	85
Otros	6,163	4,921
	<u>105,770</u>	<u>93,076</u>
Menos - Estimación por desvalorización de cuentas por cobrar (h)	<u>(999)</u>	<u>(999)</u>
	<u>104,771</u>	<u>92,077</u>
Por plazo -		
Corriente	20,607	15,766
No corriente	84,164	76,311
	<u>104,771</u>	<u>92,077</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2021 y 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.

La Subsidiaria ha presentado la solicitud para que se le autorice la compra del terreno ante el Ministerio de la Producción, el que debe solicitar opinión al Ministerio de Defensa quien evaluará si la solicitud puede ser considerada de necesidad pública; cuando se obtenga la aprobación de estas entidades, la solicitud ingresará a la agenda del Consejo de Ministros, entidad que emitiría el Decreto Supremo que autoriza la adquisición de dicho terreno.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La Gerencia de la Subsidiaria estima que existe una razonable probabilidad de que el Consejo de Ministros emita la resolución que autorice la compra de dicho terreno; sin embargo, en caso la subsidiaria no obtenga la autorización, los adelantos le serían devueltos en su integridad por la empresa corredora de propiedades. Debido a ello, al 31 de diciembre de 2021 y 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 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 diciembre de 2021 y de 2020, serán y han sido utilizados respectivamente, para el pago de impuestos durante el periodo siguiente.
- (e) Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 incluye S/2,753,000 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 diciembre de 2021 y 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.

- (f) Al 31 de diciembre de 2021 y 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.
- (g) 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 17.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Saldo inicial	999	815
Estimación cargada a resultados, neta de recuperos; nota 26	-	184
Saldo final	999	999

En opinión de la Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias, la estimación para desvalorización de otras cuentas por cobrar cubre apropiadamente el riesgo de crédito de las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2021 y de 2020.

7. Gastos pagados por anticipado

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

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Por naturaleza -		
Bonificación por apertura de centro comercial (b)	909	1,112
Gastos comunes pagados por anticipado (c)	903	1,391
Seguros pagados por anticipado	120	58
Entregas a rendir	-	570
Otros	216	552
	2,148	3,683
Por plazo -		
Corriente	1,427	2,754
No corriente	721	929
	2,148	3,683

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 diciembre de 2021 y de 2020:

Propiedades de inversión, neto -

	Terrenos S/(000)	Edificios y otras construcciones S/(000)	Equipo de Cómputo S/(000)	Maquinaria y Equipo S/(000)	Instalaciones S/(000)	Trabajos en curso S/(000)	Total 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)	2,879	5,650	3	193	6,182	56,907	71,814
Transferencias	659	55,712	-	18	78,800	(138,913)	(3,724)
Retiros y/o ventas	-	(892)	(5)	-	-	(850)	(1,747)
Otros ajustes	-	(1)	-	-	(47)	(414)	(462)
Saldo al 31 de diciembre 2021	1,085,574	1,526,078	589	2,004	710,562	86,378	3,411,185
Depreciación acumulada							
Saldo al 01 de enero 2020	-	150,321	-	-	173,855	-	324,176
Adiciones (f)	-	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 (f)	-	28,418	45	104	27,193	-	55,760
Saldo al 31 de diciembre 2021	-	232,757	191	658	230,307	-	463,913
Valor neto en libros							
Al 31 de diciembre 2021	1,085,574	1,293,321	398	1,346	480,255	86,378	2,947,272
Al 31 de diciembre de 2020	1,082,036	1,261,270	445	1,239	422,513	169,648	2,937,151

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Propiedades, planta y equipo, neto -

	Edificios y otras construcciones S/(000)	Instalaciones S/(000)	Equipos diversos S/(000)	Equipos de cómputo S/(000)	Maquinaria y equipo S/(000)	Vehículos S/(000)	Muebles y enseres S/(000)	Trabajos en curso S/(000)	Total 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)	-	-	708	37	44	-	122	-	911
Transferencias	177	-	895	501	-	-	2,151	-	3,724
Retiros y/o ventas	-	-	-	-	-	(115)	-	-	(115)
Ajustes	-	-	-	-	-	-	-	(113)	(113)
Saldo al 31 de diciembre 2021	3,456	860	6,115	2,636	560	(29)	23,949	9	37,556
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)	512	289	468	317	30	-	2,255	-	3,871
Retiros y/o ventas	-	-	-	-	-	(115)	-	-	(115)
Saldo al 31 de diciembre 2021	996	680	3,232	1,797	403	(29)	16,660	-	23,739
Valor neto en libros									
Saldo al 31 de diciembre 2021	2,460	180	2,883	839	157	-	7,289	9	13,817
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/71,977,000 (aproximadamente S/152,982,000 durante el año 2020).
- (c) La Compañía y sus Subsidiarias capitalizan los intereses que generan sus obligaciones financieras atribuidas directamente a la adquisición o a la construcción de un activo calificado (activo que toma un tiempo considerable para estar listo para la venta o uso esperado) o se tienen intereses capitalizados generados por obligaciones financieras por el financiamiento de activos calificados. Durante los años 2021 y 2020 una de las subsidiarias ha capitalizado intereses por un monto aproximado a S/2,335,000 y S/3,711,000 respectivamente. La tasa de interés promedio de financiamiento aplicada para la capitalización durante los ejercicios 2021 y 2020 fue de 7.58 por ciento y 7.44 por ciento, respectivamente.
- (d) Al 31 de diciembre 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/572,093,000 (aproximadamente a S/511,601,000 al 31 de diciembre de 2020), ver nota 17(c).
- (e) La Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias ha 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 diciembre de 2021 y de 2020.
- (f) 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 26	3,871	3,905
Costo de ventas	55,760	42,393
	<u>59,631</u>	<u>46,298</u>

- (g) Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el valor neto de activos garantizados por hipotecas asciende a aproximadamente S/60,478,000 (S/95,474,000 al 31 de diciembre de 2020); ver nota 17(e).
- (h) 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (i) El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021 asciende a aproximadamente a S/4,444,062,000 (S/4,816,798,000 al 31 de diciembre de 2020); el mismo que fue determinado mediante la aplicación de la metodología de flujos de caja descontados del negocio y sobre la base de valuaciones realizadas por peritos independientes.

En consecuencia, en opinión de la Gerencia, el valor en libros de las propiedades de inversión es recuperable durante su vida útil.

Según el método de flujos de efectivo descontados, el valor razonable se estima utilizando supuestos sobre las estimaciones de ingresos y gastos inherentes a la propiedad del activo, a lo largo de su vida útil, incluyendo además un valor terminal o de salida (por disposición o venta). Este método implica la proyección de una serie de flujos de efectivo relacionados con la participación sobre la propiedad. A esta serie estimada de flujos de efectivo, se le aplica una tasa de descuento de mercado a fin de determinar el valor presente de los flujos de efectivo asociados al activo. Por lo general, el valor terminal o de salida se determina en forma separada y difiere de la tasa de descuento.

La duración de los flujos de efectivo y la oportunidad específica en que se generan los ingresos y gastos se determinan mediante hechos o circunstancias, tales como revisiones o renovaciones de arrendamientos, subarrendamientos, remodelaciones o reacondicionamientos relacionados. Por lo general, la duración apropiada de los flujos de efectivo responde al comportamiento específico del mercado para esa clase de propiedad.

A continuación, se detallan los principales supuestos utilizados en la valorización y en la estimación del valor de mercado de las propiedades de inversión:

	Centros comerciales	
	2021	2020
	%	%
Crecimiento real de ventas de operadores a largo plazo	0 - 3.0	0 - 3.0
Crecimiento real promedio de ingreso	0.2 - 3.0	1.0 - 3.0
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	0.5 - 11.3	0 - 5.0
Tasa de descuento real	7.52	5.78

Generalmente, los flujos de efectivo se estiman a partir del ingreso bruto menos la desocupación y los gastos no recuperables, pérdidas por incobrabilidad, incentivos de arrendamiento, costos de mantenimiento, costos y comisiones de agentes y demás gastos operativos y de gestión. Los flujos netos de efectivo junto con la estimación de los valores terminales o de salida anticipada al final del período de estimación, son luego descontados.

Los aumentos (disminuciones) significativos en el valor de arrendamiento por metro cuadrado por mes y en la tasa de crecimiento del ingreso por arrendamiento por año estimados de manera aislada podrían generar un valor razonable significativamente mayor (menor) de las propiedades. Los aumentos (disminuciones) significativos en la tasa de ocupación a largo plazo y en la tasa de descuento (y el valor terminal o de salida) en forma aislada podrían generar un valor razonable significativamente menor (mayor).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Por lo general, un cambio en el supuesto formulado para el valor del arrendamiento por metro cuadrado por mes es acompañado por:

- Un cambio en la misma dirección en la tasa de crecimiento del ingreso por arrendamiento por año y en la tasa de descuento (y del valor terminal o de salida).
- Un cambio en dirección opuesta en la tasa de ocupación a largo plazo.

La Compañía y sus Subsidiarias no tienen restricciones que impidan la venta de sus propiedades de inversión, excepto por las adquiridas bajo arrendamiento o retroarrendamiento financiero, ver nota 17(c). Asimismo, no existen obligaciones contractuales de compra, construcción, desarrollo, reparaciones, mantenimiento o mejoras de sus propiedades de inversión.

Excepto por ciertos terrenos y edificaciones, el valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía y sus Subsidiarias ha sido determinado por profesionales de la Compañía.

9. Activos intangibles, neto -

- (a) A continuación se presenta el movimiento y la composición del rubro al 31 de diciembre de 2021 y de 2020:

	Licencias y derechos S/(000)	Softwares S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
Costo				
Saldos al 1 de enero de 2020	630	1,474	331	2,435
Adiciones (b)	9	145	81	235
Retiros y/o ventas	-	-	(196)	(196)
Reclasificaciones	(7)	2,838	644	3,475
Saldos al 31 de diciembre de 2020	632	4,457	860	5,949
Adiciones (b)	13	662	39	714
Retiros y/o ventas	-	(267)	-	(267)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	645	4,852	899	6,396
Amortización acumulada				
Saldos al 1 de enero de 2020	560	290	202	1,052
Adiciones, nota 26	37	376	40	453
Retiros y/o ventas	-	-	(136)	(136)
Reclasificaciones	-	2,426	-	2,426
Saldos al 31 de diciembre de 2020	597	3,092	106	3,795
Adiciones, nota 26	19	415	80	514
Saldos al 31 de diciembre de 2021	616	3,507	186	4,309
Valor neto en libros				
Al 31 de diciembre de 2020	35	1,365	754	2,154
Al 31 de diciembre de 2021	29	1,345	713	2,087

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) Durante el año 2021 y 2020, la Compañía y sus Subsidiarias adquirieron, principalmente, licencias y softwares, y efectuaron desembolsos para la implementación de nuevos sistemas por un total de aproximadamente S/675,000 y S/150,000, respectivamente.
- (c) La Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias han efectuado una evaluación de la recuperabilidad de sus activos intangibles y considera que no es necesario registrar provisiones por deterioro 31 de diciembre de 2021 y de 2020.

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

- (a) A continuación, se presenta el movimiento y la composición del rubro:

Terrenos	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 (d)	1,699	1,697
Saldo final	<u>4,934</u>	<u>3,235</u>
Valor neto en libros -	<u>13,458</u>	<u>15,157</u>

- (b) 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, nota 28	20	48
Pagos de arrendamiento	(827)	(811)
Diferencia de cambio	81	27
Otros	(20)	164
Saldo final	<u>35</u>	<u>781</u>
Clasificación -		
Corriente	35	749
No corriente	-	32
	<u>35</u>	<u>781</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c) Los siguientes montos se han reconocido en el estado consolidado de resultados integrales:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Gastos de amortización de activos por derecho de uso (d)	1,699	1,697
Gastos por intereses sobre pasivos por arrendamiento, nota 28	<u>20</u>	<u>48</u>
Total reconocido en resultados	<u>1,719</u>	<u>1,745</u>

(d) 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	1,056	1,054
Estimaciones, depreciación y amortización, nota 26	<u>643</u>	<u>643</u>
	<u>1,699</u>	<u>1,697</u>

(e) A continuación, se detalla el vencimiento del pasivo por arrendamiento:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Corriente -		
Hasta un mes	35	60
1 a 3 meses	-	123
4 a 12 meses	<u>-</u>	<u>566</u>
Saldo final	<u>35</u>	<u>749</u>
No corriente -		
1 a 5 años	<u>-</u>	<u>32</u>
Saldo final	<u>-</u>	<u>32</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (f) En el curso normal de sus operaciones, la Compañía y sus Subsidiarias tienen contratos de arrendamiento que contienen pagos variables en función de sus ventas. A continuación, se proporciona información sobre los pagos de arrendamiento variables de la Compañía y sus Subsidiarias, en relación con los pagos fijos:

	Pagos fijos S/(000)	Pagos variables S/(000)	Total S/(000)
2021			
Renta fija	<u>827</u>	<u>-</u>	<u>827</u>
	<u>827</u>	<u>-</u>	<u>827</u>
	Pagos fijos S/(000)	Pagos variables S/(000)	Total S/(000)
2020			
Renta fija	<u>811</u>	<u>-</u>	<u>811</u>
	<u>811</u>	<u>-</u>	<u>811</u>

- (g) La Compañía y sus Subsidiarias como arrendadores -
La Compañía y sus Subsidiarias han celebrado contratos de arrendamiento operativo sobre algunos de sus inmuebles, los cuales tienen plazos de entre 1 y 15 años. Los ingresos por alquiler reconocidos por la Compañía y sus Subsidiarias durante el año son de aproximadamente S/338,011,000 (S/252,969,000 por el año 2020); ver nota 23.

Los alquileres mínimos futuros por cobrar bajo arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
En un año	244,424	190,417
Entre uno y cinco años	495,607	483,012
Más de cinco años	<u>1,143,145</u>	<u>863,205</u>
	<u>1,883,176</u>	<u>1,536,634</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

11. Crédito mercantil -

(a) El crédito mercantil al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 se compone de la siguiente manera:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Mall Plaza Perú S.A.	191,371	191,371
	<u>191,371</u>	<u>191,371</u>

(b) La Compañía ha efectuado el análisis del deterioro del crédito mercantil generado por la adquisición del control de Mall Plaza Perú S.A. Al respecto, dicha evaluación se ha efectuado sobre la base del valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (o grupo de unidades generadoras de efectivo), a la cual están relacionados dichos créditos mercantiles.

Cuando el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo (o grupos de unidades generadoras de efectivo) es menor a la suma del valor libro de la unidad generadora de efectivo (o grupo de unidades generadoras de efectivo) a las cuales se les ha asignado el crédito mercantil, se reconoce una pérdida por deterioro. Las pérdidas por deterioro relacionadas con el crédito mercantil no pueden ser reversadas en períodos futuros.

El periodo sobre el cual la gerencia ha proyectado los flujos de efectivo basados en presupuestos o previsiones aprobados por la gerencia es de 30 años, dados los activos de largo plazo subyacentes asociados al negocio.

Los flujos de efectivo que van más allá del periodo indicado en las proyecciones se extrapolaron utilizando una tasa de crecimiento específica que es similar a la tasa de crecimiento promedio a largo plazo para cada UGE.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la Compañía efectuó el test de deterioro del crédito mercantil considerando lo mencionado en las políticas contables (nota 2.2 (i)). Se utilizó la metodología del valor de uso, basado en los flujos futuros de efectivo que son generados por los activos asociados al crédito mercantil.

Los principales parámetros e indicadores utilizados para la evaluación del deterioro son:

- Crecimiento en las ventas y márgenes operacionales.
- Gastos de administración y ventas en función del crecimiento en las ventas.
- La tasa de descuento utilizada para la UGE fue de 7.42 por ciento.
- La tasa de crecimiento de ventas se establecieron entre 0 y 2 por ciento real anual.
- Sensibilidad a cambios en los supuestos: La Gerencia considera que no hay cambios razonablemente posibles en cualquiera de los supuestos clave que haría que el valor en libros de este crédito mercantil supere sustancialmente su valor recuperable.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Producto de los test aplicados, no se determinó pérdidas de valor en el crédito mercantil generado por la adquisición de control de Mall Plaza Perú S.A. al 31 de diciembre de 2021 y de 2020.

12. Cuentas por pagar comerciales

Este rubro comprende las obligaciones con proveedores locales y del exterior, originadas principalmente por la adquisición de bienes y servicios destinados al desarrollo de las operaciones de las Subsidiarias. Están denominadas en Soles, Dólares Estadounidenses y no devengan intereses y sus vencimientos son en su mayoría corrientes. La Compañía y sus Subsidiarias no han otorgado garantías por dichas obligaciones.

13. Otras cuentas por pagar

(a) El rubro está compuesto por las siguientes partidas:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Por naturaleza -		
Garantías de arriendos por pagar (b)	5,658	4,234
Depósitos en garantía entregados a contratistas (c)	3,236	7,501
Tributos, aportaciones y contribuciones laborales por pagar	2,315	2,766
Impuesto general a las ventas por pagar	1,114	737
Otros	2,438	1,286
	<u>14,761</u>	<u>16,524</u>
Por plazo -		
Corriente	7,712	6,613
No corriente	7,049	9,911
	<u>14,761</u>	<u>16,524</u>

(b) 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.

(c) 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

14. Ingresos diferidos

(a) El rubro está compuesto por las siguientes partidas:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Por naturaleza -		
Pie de ingreso (b)	12,796	14,217
Derechos de llave (c)	814	1,074
Otros ingresos diferidos	91	96
	<u>13,701</u>	<u>15,387</u>
Por plazo -		
Corriente	638	794
No corriente	13,063	14,593
	<u>13,701</u>	<u>15,387</u>

(b) Corresponde principalmente al efectivo recibido de un locatario que ocupara un espacio en un centro comercial que viene construyendo una de las Subsidiarias de la Compañía.

(c) Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, corresponde a los derechos de llave y permanencia recibidos de los locatarios que ocupan los espacios en los centros comerciales de las Subsidiarias, los cuales se reconocen como ingreso en el estado consolidado de resultados en función a la duración de los contratos del alquiler correspondientes.

15. Provisiones para beneficios a los empleados

(a) El rubro está compuesto por las siguientes partidas:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Por naturaleza -		
Participaciones por pagar (b)	1,935	1,246
Vacaciones por pagar	1,661	2,005
Planes de beneficios ejecutivos (c)	325	244
Compensación por tiempo de servicios	228	229
	<u>4,149</u>	<u>3,724</u>
Por plazo -		
Corriente	3,973	3,606
No corriente	176	118
	<u>4,149</u>	<u>3,724</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (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) Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la Compañía y Subsidiarias mantienen los siguientes planes de beneficios para sus ejecutivos:

Plan de incentivos 2019

Corresponde a planes de beneficios en acciones de largo plazo, que busca retener y alinear incentivos de los ejecutivos principales de la Compañía y sus Subsidiarias con los de los accionistas. El plan de beneficios se divide en dos componentes y tiene una duración de tres años cada uno.

- El primer componente del plan está condicionado a la permanencia del ejecutivo durante el transcurso del mismo, donde la Matriz se compromete a otorgar un bono basado en acciones que serán liquidadas en efectivo.
- En el segundo componente, se le ofrecerá al ejecutivo adquirir un número de acciones de la Matriz, y por cada acción que adquiera y mantenga ininterrumpidamente por el plazo del programa, se le pagará un bono en efectivo. Al igual que el componente anterior, depende del cargo y desempeño de ese ejecutivo.

El valor razonable del primer componente se estima utilizando el modelo de "Simulación de Monte Carlo", el cual 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.

Planes de incentivos 2020 y 2021

Corresponde a planes de incentivos variables y contingentes de compromiso de largo plazo, para ciertos ejecutivos de la Compañía y sus Subsidiarias, cada plan con vigencia de 3 años. Estos planes están diseñados para promover la permanencia de los ejecutivos a los que se dirige y asegurar el alineamiento de los objetivos de los mismos con la generación de valor para los accionistas, en el mediano y largo plazo. Estos planes de beneficios constan de dos elementos:

- i) Una inversión en acciones de la Matriz por parte de cada ejecutivo destinatario, adquiridas en bolsa y financiada con un préstamo de uso exclusivo extendido por la Matriz para tal fin; y,
- ii) El pago de un bono fijo, por única vez, en el año final de cada plan, por un monto en dinero efectivo equivalente a dos tercios del préstamo de uso exclusivo, bono que se pagará si y sólo si, a la fecha de su pago, el ejecutivo beneficiario ha mantenido en forma ininterrumpida una relación laboral con la Compañía y sus Subsidiarias.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Los montos de los préstamos y de los bonos comprometidos que constituyen parte de estos planes son distintos entre los ejecutivos destinatarios. Todos los restantes términos y condiciones, incluida la tasa de interés, son idénticos para todos los ejecutivos y se determinaron de manera ajustada a los precios, términos y condiciones prevalentes en el mercado al tiempo de su aprobación.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 el valor razonable de dichos planes de incentivos asciende a S/325,000 y S/244,000, respectivamente. Durante el año 2021, las Subsidiarias han reconocido un gasto de aproximadamente S/243,000 el cual se incluye en los gastos de administración en el estado consolidado de resultados (S/42,000 durante el año 2020), ver nota 25.

16. Otras provisiones -

(a) A continuación se presenta el movimiento de las provisiones al 31 de diciembre de 2021 y de 2020:

	Saldo inicial S/(000)	Adiciones S/(000)	Deducciones S/(000)	Saldo final S/(000)
Al 31 de diciembre de 2021				
Corto plazo -				
Provisiones por litigios (b)	108	-	(8)	100
Provisión por premios (c)	2,463	65	(553)	1,975
	<u>2,571</u>	<u>65</u>	<u>(561)</u>	<u>2,075</u>
	Saldo inicial S/(000)	Adiciones S/(000)	Deducciones S/(000)	Saldo final S/(000)
Al 31 de diciembre de 2020				
Corto plazo -				
Provisiones por litigios (b)	108	-	-	108
Provisión por premios (c)	2,413	141	(91)	2,463
	<u>2,521</u>	<u>141</u>	<u>(91)</u>	<u>2,571</u>

- (b) Corresponde a pasivos contingentes relacionados a procesos en trámite de diversa índole. La provisión del año y las bajas de las contingencias se incluyen en el estado consolidado de resultados, según el rubro al que correspondan. En opinión de la Gerencia, la Compañía y sus Subsidiarias han registrado las provisiones necesarias.
- (c) La provisión del año por premios se incluye como parte del rubro "Gastos de personal" del estado consolidado de resultados, ver nota 25.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

17. 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 diciembre 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.	4.50	2026	-	149,428	149,428	90,000	-	90,000
Banco de Crédito del Perú S.A.	0.90 - 3.85	2022	40,000	-	40,000	60,641	-	60,641
			40,000	149,428	189,428	150,641	-	150,641
Arrendamientos financieros (c)								
Arrendamiento financiero	6.76 - 9.34	2028	17,518	330,050	347,568	21,231	406,315	427,546
			17,518	330,050	347,568	21,231	406,315	427,546
Intereses por pagar (g)			1,601	-	1,601	1,285	-	1,285
			59,119	479,478	538,597	173,157	406,315	579,472

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) Los pagarés y préstamos a largo plazo se han obtenido principalmente para capital de trabajo y la inversión en nuevos locales. Los pagarés no cuentan con garantías específicas ni compromisos financieros (covenants) que deban ser cumplidos por la Compañía y sus Subsidiarias.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la Compañía y sus Subsidiarias mantienen líneas de crédito para capital de trabajo con la mayoría de bancos del sistema financiero local, las cuales, en opinión de la Gerencia, serán destinadas para financiamiento de corto plazo.

- (c) Al 31 diciembre de 2021 y 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 diciembre de 2021 y 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/572,093,000 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(g).

- (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.

No acordar la distribución de dividendos si ello origina un evento de incumplimiento.

- Mantener un índice de Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto menor a 1.3.
- 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 diciembre de 2021 y de 2020.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (e) Al 31 de diciembre de 2021 las obligaciones financieras están garantizadas por hipotecas sobre ciertas propiedades de sus Subsidiarias por un total de aproximadamente US\$16,000,000 y S/29,917,000 (US\$40,178,000 y S/29,917,000 al 31 de diciembre de 2020), cuyo valor neto en libros asciende a aproximadamente S/60,478,000 (S/95,474,000 al 31 de diciembre de 2020) ver nota 8(g).
- (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	-	29,310
2023 a más	484,910	378,244
	<u>484,910</u>	<u>407,554</u>
Menos - Comisiones de estructuración	(5,432)	(1,239)
	<u>(5,432)</u>	<u>(1,239)</u>
Total	<u>479,478</u>	<u>406,315</u>

- (g) Los gastos por intereses devengados en los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020, relacionados a los otros pasivos financieros, ascienden aproximadamente a S/30,533,000 y S/27,714,000 respectivamente, los cuales se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado consolidado de resultados; nota 28(a). Los intereses devengados pendientes de pago al 31 de diciembre de 2021, ascienden aproximadamente a S/1,601,000 (S/1,285,000 al 31 de diciembre de 2020).

18. 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 diciembre de 2021 y de 2020:

	Al 1 de enero de 2020 S/(000)	(Cargo)/abono al estado de resultados S/(000)	Al 31 de diciembre de 2020 S/(000)	(Cargo)/abono al estado de resultados S/(000)	Al 31 de diciembre de 2021 S/(000)
Provisiones diversas y otras provisiones no deducibles	1,748	6,950	8,698	4,609	13,307
Pérdida tributaria arrastrable, nota 21(e)	11,441	6,179	17,620	9,905	27,525
Provisión para vacaciones	1,776	(717)	1,059	73	1,132
Tasa de depreciación de activos fijos diferentes a tributarias	(379,570)	(21,406)	(400,976)	(25,936)	(426,912)
Amortización de activos intangibles	-	(2)	(2)	-	(2)
Ingreso por linealización	(507)	1,245	738	1,219	1,957
Intereses capitalizados	(302)	(1,067)	(1,369)	46	(1,323)
	<u>(365,414)</u>	<u>(8,818)</u>	<u>(374,232)</u>	<u>(10,084)</u>	<u>(384,316)</u>

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

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Activo diferido por impuesto a las ganancias	19,075	13,279
Pasivo diferido por impuesto a las ganancias	<u>(403,391)</u>	<u>(387,511)</u>
	<u>(384,316)</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.

(d) 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	26,378	9,156
Diferido	<u>10,084</u>	<u>8,818</u>
	<u>36,462</u>	<u>17,974</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (e) A continuación se presenta la conciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias con la tasa tributaria: -

	2021		2020	
	S/(000)	%	S/(000)	%
Resultado antes del impuesto a las ganancias	104,075	100.00	60,301	100.00
Gasto teórico	(30,702)	(29.50)	(17,789)	(29.50)
Efecto neto de partidas no deducibles	(5,760)	(5.53)	(185)	(0.31)
Impuesto a las ganancias	(36,462)	(35.03)	(17,974)	(29.81)

- (f) El activo por impuesto a las ganancias corresponde a las subsidiarias que, al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, mantienen saldo a favor por pagos a cuenta de dicho impuesto, el mismo que, a dichas fechas, asciende a S/4,084,000 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 diciembre de 2021 y de 2020, el impuesto a las ganancias por pagar asciende a S/6,639,000 y S/794,000, respectivamente.

19. Patrimonio neto

- (a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el capital social inscrito de la Compañía asciende a aproximadamente S/516,606,000 incluida como cifra capital es producto de los acuerdos de aumento de capital y escisión patrimonial adoptados en la Junta General de Accionistas de fecha 4 de diciembre de 2019, cuyas acciones representativas han sido emitidas y suscritas ante registros públicos el 21 de julio del 2020.

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

Participación individual del capital	Número de accionistas	Participación %
Al 31 de diciembre de 2021		
Menor al 10 por ciento	919	0.24
Mayor al 10 por ciento	2	99.76
	<u>921</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>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(b) Acciones propias en cartera -

Al 31 de diciembre de 2021 y 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 diciembre de 2021 y 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 esta 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

En Juntas Generales de Accionistas celebradas el 27 de julio de 2020 se acordó la constitución de reserva legal por utilidades el año 2019 por aproximadamente S/40,157,000.

(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 diciembre de 2021 y de 2020.

(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 diciembre de 2021 y de 2020.
- Reservas negativas al 31 de diciembre de 2021 y 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.
- Reservas negativas por S/585,000, por el efecto del aumento de la participación en la subsidiaria Inmobiliaria SIC S.A.C. generada en octubre 2021.

(d) Resultados no realizados -

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el saldo corresponde a la participación que se tenía en algunas subsidiarias por el valor razonable y la liquidación de los instrumentos financieros derivados que mantenían.

20. 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 (pérdida) de la compañía		Participación de las participaciones no controladoras en la utilidad (pérdida) de la compañía		Participaciones no controladoras	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	%	%	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Inmobiliaria SIC S.A.C.	1.25 - 1.61	1.61	99,311	95,184	4,127	4,378	66	70	1,241	1,528
Mall Plaza Perú S.A.	33.33	33.33	970,520	966,902	3,619	(5,591)	1,205	(1,864)	323,505	322,300
Gemma Negocios S.A.C.	30.00	30.00	7,501	9,688	(2,187)	(2,152)	(658)	(645)	2,49	2,907
							613	(2,439)	326,995	326,735

- (b) A continuación se presenta el movimiento de las participaciones no controladoras por los años 2021 y 2020:

	2021				2020			
	Inmobiliaria SIC S.A.C. S/(000)	Mall Plaza Perú S.A. S/(000)	Gemma Negocios Perú S.A.C. S/(000)	Total S/(000)	Inmobiliaria SIC S.A. S/(000)	Mall Plaza Perú S.A. S/(000)	Gemma Negocios Perú S.A.C. S/(000)	Total S/(000)
Saldo inicial	1,528	322,300	2,907	326,735	1,458	324,164	3,552	329,174
Ganancia (pérdida) neta del ejercicio	66	1,205	(658)	613	70	(1,864)	(645)	(2,439)
Cambios en la participación en subsidiarias	(353)	-	-	(353)	-	-	-	-
Saldo final	1,241	323,505	2,249	326,995	1,528	322,300	2,907	326,735

21. Situación tributaria -

- (a) La Compañía y sus Subsidiarias están sujetas al régimen tributario peruano. Al 31 de diciembre de 2021 y 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 diciembre del 2021 y 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 2017 al 2021 se encuentran pendientes de fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria, así como también las declaraciones juradas de IGV, correspondiente a los años 2017 al 2021.

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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:

	Periodo sujeto a fiscalización
Open Plaza S.A. y Subsidiarias	2017 - 2021
Mall Plaza Perú S.A. y Subsidiarias	2017 - 2021
Inmobiliaria SIC S.A.C.	2019 - 2021

- (d) Al 31 de diciembre de 2020, la Administración Tributaria mantiene fiscalizaciones en curso. 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 diciembre de 2021 y de 2020.
- (e) Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la pérdida tributaria arrastrable determinada por ciertas subsidiarias de la Compañía ascendía a S/93,306,000 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.

22. 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	158,921	155,603
Gastos -		
Arriendos y gastos comunes	3,473	5,092
Gastos por intereses financieros; nota 28(b)	11,370	1,549
Otras operaciones:		
Préstamos recibidos para capital de trabajo (c) y (d)	1,000	355,500
Préstamos otorgados (e)	-	27,500

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Cuentas por cobrar (b)		
Saga Falabella S.A.	3,150	3,311
Hipermercados Tottus S.A.	2,804	10,540
Tiendas del Mejoramiento del Hogar S.A.	2,411	6,931
Sodimac Perú Oriente S.A.C.	1,006	1,056
Hipermercados Tottus Oriente S.A.C.	901	1,634
Otras	3,991	2,654
	<u>14,263</u>	<u>26,126</u>
Por plazo -		
Corriente	11,259	23,445
No corriente	3,004	2,681
	<u>14,263</u>	<u>26,126</u>
Cuentas por pagar		
Por compañía -		
Falabella S.A. (Chile) (c)	260,970	260,970
Plaza S.A.	9,179	1,680
Inverfal Perú S.A.A. (d)	4,320	99,313
Saga Falabella S.A.	1,286	7,188
Otras	2,509	2,716
	<u>278,264</u>	<u>371,867</u>
Por plazo -		
Corriente	17,628	15,251
No corriente	260,636	356,616
	<u>278,264</u>	<u>371,867</u>

- (b) Las cuentas por cobrar se generan principalmente por la habilitación de fondos, servicios de alquiler y gastos comunes de los centros comerciales y otros locales de la Compañía y sus Subsidiarias. Asimismo, incluye la estimación de la linealización de ingresos por las rentas por facturar a las entidades relacionadas, Tienen en su mayor parte, vencimiento corriente y no devengan intereses.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (c) Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 la Compañía y sus Subsidiarias mantienen un saldo por dos préstamos recibidos de Falabella S.A. (Chile) por un importe total de S/260,500,000 el cual devenga intereses a una tasa efectiva anual de 3.12 y 3.54 por ciento y tiene vencimiento no corriente.
- (d) En abril de 2021 la Compañía y sus Subsidiarias mantienen saldos por pagar por préstamos recibidos de Inverfal Perú S.A.A. por un total de S/4,300,000 a una tasa efectiva anual de entre 0.47 y 2.13 por ciento, y con vencimientos corrientes.

Durante el periodo 2020, la Compañía y sus Subsidiarias recibieron un préstamo largo plazo de Inverfal Perú S.A.A por S/95,000,000; el cuál devenga tasa de interés efectiva anual de 3.35 por ciento, que fue cancelado durante el periodo 2021.

- (e) Al 31 de diciembre 2020, la Compañía y sus Subsidiarias otorgaron préstamos a corto plazo a Tiendas de Mejoramiento del Hogar S.A. por S/4,000,000, los cuales fueron cobrados durante el primer semestre del año 2020. Durante el año 2020, la Compañía y sus Subsidiarias otorgaron préstamos por S/23,500,000 a su relacionada Saga Falabella S.A., a tasas de interés efectivas anuales de entre 2.10 y 2.26 por ciento, los cuales fueron cobrados a su vencimiento en dicho año.
- (f) Remuneraciones al personal clave -
El total de remuneraciones recibidas por los directores y funcionarios clave de la Gerencia durante el año 2021 ascendieron a aproximadamente S/2,016,000 (aproximadamente S/3,454,000 durante el año 2020).

23. Ingresos por alquileres

Los ingresos por alquileres corresponden principalmente al alquiler de locales ubicados en los centros comerciales de la Compañía y sus Subsidiarias.

24. Gastos de administración

Los gastos administrativos están compuestos por los siguientes conceptos:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Servicios prestados por terceros	23,101	12,403
Gastos de personal, nota 25	13,016	13,626
Tributos	7,826	7,557
Cargas diversas de gestión	332	189
	<u>44,275</u>	<u>33,775</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

25. Gastos de personal

(a) Los gastos de personal están compuestos por los siguientes conceptos:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Remuneraciones	8,541	9,321
Gratificaciones	1,309	1,768
Cargas sociales	667	833
Participaciones a los trabajadores	575	184
Compensación por tiempo de servicios	-	635
Vacaciones	343	350
Plan de beneficios, nota 15(c)	243	42
Otros	1,338	493
	<u>13,016</u>	<u>13,626</u>

26. Estimaciones, depreciación y amortización

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

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Depreciación, nota 8(f)	3,871	3,905
Amortización de activos por derecho de uso, nota 10(d)	643	643
Amortización, nota 9(a)	514	453
Estimación de cobranza dudosa neta de recuperos, nota 5(d) y 6(h)	(913)	11,135
	<u>4,115</u>	<u>16,136</u>

27. Otros ingresos y gastos

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

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Otros ingresos		
Ingreso por servicios gerenciales	1,018	1,545
Indemnizaciones comerciales	536	1,124
Ingreso por extorno de pasivos	44	34
Indemnizaciones por siniestros (b)	-	3,144
Otros menores	491	1,583
	<u>2,089</u>	<u>7,430</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Otros gastos		
Gastos reparables	855	-
Gastos de ejercicios anteriores	459	-
Multas	402	-
Baja de propiedades, planta y equipos, e intangibles	267	786
Gastos por siniestros (b)	-	2,019
Otros	1,176	437
	<u>3,159</u>	<u>3,242</u>

- (b) Al 31 de diciembre de 2020, las Subsidiarias han reconocido pérdidas por siniestros por aproximadamente S/2,019,000. Asimismo, la compañía de seguros reconoció formalmente la indemnización de dichos daños por un importe de S/3,144,000, de los cuales se cobraron S/3,059,000 durante el año 2020, mientras que el saldo de S/85,000 ha sido recuperado en el 2021, se presenta en el rubro "Otras cuentas por cobrar, neto", ver nota 6(a).

28. 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	652	1,689
Otros ingresos financieros	332	135
	<u>984</u>	<u>1,824</u>
Gastos financieros		
Intereses sobre obligaciones financieras, nota 17(g)	30,533	27,714
Intereses con empresas relacionadas (b)	11,370	1,549
Intereses sobre arrendamientos, nota 10(b)	20	48
Comisión por pago adelantado de préstamos (c)	-	795
Otros	603	605
	<u>42,526</u>	<u>30,711</u>

- (b) Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, corresponde a los intereses generados por los préstamos recibidos por las Subsidiarias de Falabella S.A. (Chile) e Inverfal Perú S.A.; ver nota 22(a).
- (c) Corresponde a la comisión generada por prepagar deudas con entidades financieras del mercado local, según contrato establecido.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

29. Ganancia por acción básica -

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

	Al 31 de diciembre de 2021			
	Utilidad (numerador) S/(000)	Acciones (denominador) (en miles)	Días de vigencia hasta el cierre del año	Utilidad por acción S/
Utilidad por acción básica	67,000	5,156,056	365	0.01

	Al 31 de diciembre de 2020			
	Utilidad (numerador) S/(000)	Acciones (denominador) (en miles)	Días de vigencia hasta el cierre del año	Utilidad por acción S/
Utilidad por acción básica	44,766	5,156,063	365	0.01

30. 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 diciembre de 2021 y de 2020.

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

(b) Otros -

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 algunas de las subsidiarias de la Compañía afrontan diversas demandas civiles, otros procesos o reclamaciones administrativas por un total de aproximadamente S/1,035,000. 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.

31. Manejo de riesgos financieros

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía y sus Subsidiarias están expuestas a riesgos de crédito, tasa de interés, liquidez, tipo de cambio y operacional, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgo es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía y sus Subsidiarias, y cada persona es responsable por las exposiciones de riesgo relacionadas con sus funciones.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

De acuerdo con las divulgaciones requeridas por las NIIF, el proceso independiente de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria. Estos son monitoreados a través del proceso de planificación estratégica de la Compañía y sus Subsidiarias.

(a) Estructura de gestión de riesgo -

La estructura de gestión de riesgos tiene como base el Directorio de la Compañía y sus Subsidiarias, que es el responsable final de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas como se explica a continuación:

(i) Directorio

El Directorio de la Compañía y sus Subsidiarias son responsables del enfoque general para el manejo de riesgos. El Directorio proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y, de existir, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados.

(ii) Auditoría Interna

El área de Auditoría Interna es la encargada de evaluar y monitorear el cumplimiento de la gestión de riesgos de la Compañía y sus Subsidiarias. Auditoría Interna discute los resultados de sus evaluaciones con la Gerencia General, e informa de sus hallazgos y recomendaciones al Directorio y/o al Comité de Auditoría de la Compañía y sus Subsidiarias, según sea el caso.

(iii) Departamento de Finanzas

El departamento de Finanzas es responsable de administrar diariamente el flujo de fondos de la Compañía y sus Subsidiarias, tomando en cuenta las políticas, procedimientos y límites establecidos tanto por el Directorio y la Gerencia, como por la SBS para el caso del Banco. Asimismo, gestiona la obtención de líneas de crédito de entidades financieras cuando es necesario.

(b) Mitigación de riesgos -

Como parte del manejo total de riesgos, la Compañía y sus Subsidiarias utilizan derivados y otros instrumentos para manejar las exposiciones resultantes de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera, riesgo de capital y riesgos de crédito. El perfil de riesgos es evaluado antes de realizar las operaciones de cobertura, que son autorizadas por el nivel competente dentro de la Compañía y sus Subsidiarias.

(c) Excesiva concentración de riesgos -

Las concentraciones surgen cuando un número de contrapartes se dedican a actividades comerciales similares, o tienen condiciones económicas u otras similares. Las concentraciones indican la relativa sensibilidad del rendimiento de la Compañía y sus Subsidiarias con las características que afectan un sector en particular.

Con el fin de evitar las excesivas concentraciones de riesgo, las políticas y procedimientos de la Compañía y sus Subsidiarias incluyen pautas específicas para centrarse en el mantenimiento de una cartera diversificada. Las concentraciones de riesgos crediticios identificadas son controladas y monitoreadas continuamente.

31.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida. La Compañía y sus Subsidiarias están expuestas al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar, y por sus actividades financieras, incluyendo sus depósitos en bancos y transacciones con derivados y otros instrumentos financieros.

(a) Riesgo de crédito -

(a.1) Cuentas por cobrar comerciales

Las subsidiarias incluidas en estos segmentos de negocio mantienen cuentas por cobrar a distintas empresas y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguna en particular. Asimismo, la Compañía y sus Subsidiarias realizan una evaluación sobre las deudas cuya cobranza se estima como remota para determinar la estimación requerida por incobrabilidad.

(a.2) Cuentas por cobrar diversas

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, las cuentas por cobrar diversas corresponden, principalmente, a saldos pendientes de cobro por conceptos que no se encuentran relacionados con las actividades principales de operación de las subsidiarias incluidas en estos segmentos de negocio y al crédito por impuesto general a las ventas. Debido a ello, el riesgo de crédito de estas cuentas es alto, por lo que la Gerencia realiza periódicamente una evaluación sobre aquellas deudas cuya cobranza se estima como remota para determinar la estimación requerida por incobrabilidad.

(a.3) Cuentas por cobrar a relacionadas y asociadas

Por la naturaleza de estas cuentas, el riesgo crediticio es reducido, ya que se trata de entidades relacionadas cuyas deudas son cobradas y/o compensadas normalmente en el corto plazo.

(a.4) Instrumentos financieros y depósitos bancarios

El riesgo de crédito del saldo en bancos es administrado por la Gerencia de Tesorería y Finanzas de acuerdo con las políticas de la Compañía y sus Subsidiarias. Los límites de crédito de contraparte son revisados por la Gerencia y el Directorio. Los límites son establecidos para minimizar la concentración de riesgo y, por consiguiente, mitigar pérdidas financieras provenientes de incumplimientos potenciales de la contraparte.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La máxima exposición al riesgo de crédito por los componentes de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 proviene de los rubros, efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a entidades relacionadas. La máxima exposición por instrumentos financieros derivados se indica en la nota 36 a los estados financieros consolidados.

Al 31 de diciembre de 2021, la Gerencia ha estimado que el monto máximo de riesgo de crédito al que se encuentra expuesta la Compañía y sus Subsidiarias ascienden aproximadamente a S/356,550,000 (S/418,420,000 al 31 de diciembre de 2020), el cual representa el valor en libros de los activos financieros.

31.2. Riesgo de tasa de interés

(a) Riesgo de tasa de interés -

La política de las subsidiarias incluidas en estos segmentos de negocio es mantener principalmente instrumentos financieros que devenguen tasas fijas de interés y, al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, mantienen financiamientos con entidades financieras bajo estas condiciones. Los flujos de caja operativos de estas subsidiarias son sustancialmente independientes de los cambios de la tasa de interés del mercado. Debido a la clasificación crediticia de la Compañía y sus Subsidiarias, le permite obtener tasas de interés competitivas en los mercados locales. En opinión de la Gerencia, la Compañía y sus Subsidiarias no tienen una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(b) En el siguiente cuadro se resume la exposición de la Compañía y sus Subsidiarias a los riesgos de tasas de interés. Los instrumentos financieros de la Compañía y sus Subsidiarias se muestran a sus valores en libros, clasificados de acuerdo a sus diferentes plazos contractuales (entre el periodo de reprecio de tasa de interés del contrato o fecha de vencimiento, lo que ocurra primero, para el caso del Banco:

	Al 31 de diciembre de 2021				
	Hasta 3 meses S/ (000)	De 3 a 12 meses S/ (000)	De 1 a 14 años S/ (000)	No devengan intereses S/ (000)	Total S/ (000)
Activos					
Efectivo y equivalentes al efectivo	171,610	-	-	67,666	239,276
Depósitos a plazo	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar comerciales, neto	24,141	-	2,258	12,199	38,598
Otras cuentas por cobrar, neto (*)	54,242	-	-	10,171	64,413
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	5,140	-	462	8,661	14,263
Total activos	255,133	-	2,720	98,697	356,550
Pasivos					
Cuentas por pagar comerciales	22,910	-	-	9,240	32,150
Otras cuentas por pagar (**)	3,645	-	4,262	5,740	13,647
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	11,813	-	80,013	186,438	278,264
Provisiones para beneficios a los empleados	3,020	-	-	1,129	4,149
Otras provisiones	961	-	-	1,114	2,075
Otros pasivos financieros	4,240	53,732	330,049	150,576	538,597
Pasivos financieros por arrendamientos	35	-	-	-	35
Total pasivos	46,624	53,732	414,324	354,237	868,917
Brecha marginal	208,509	(53,732)	(411,604)	(255,540)	(512,367)
Brecha acumulada	208,509	154,777	(256,827)	(512,367)	-

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	Al 31 de diciembre de 2020				
	Hasta 3 meses S/ (000)	De 3 a 12 meses S/ (000)	De 1 a 14 años S/ (000)	No devengan intereses S/ (000)	Total S/ (000)
Activos					
Efectivo y equivalentes al efectivo	151,491	-	-	102,969	254,460
Depósitos a plazo	38,023	-	-	-	38,023
Cuentas por cobrar comerciales, neto	26,941	-	-	12,621	39,562
Otras cuentas por cobrar, neto (*)	48,876	-	-	11,373	60,249
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	4,705	-	-	21,421	26,126
Total activos	270,036	-	-	148,384	418,420
Pasivos					
Cuentas por pagar comerciales	19,383	-	-	13,549	32,932
Otras cuentas por pagar (**)	2,533	-	7,472	5,782	15,787
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	2,778	-	176,017	193,072	371,867
Provisiones para beneficios a los empleados	3,019	-	-	705	3,724
Otras provisiones	1,522	-	-	1,049	2,571
Otros pasivos financieros	5,416	77,731	406,315	90,010	579,472
Pasivos financieros por arrendamientos	183	566	32	-	781
Total pasivos	34,834	78,297	589,836	304,167	1,007,134
Brecha marginal	235,202	(78,297)	(589,836)	(155,783)	(588,714)
Brecha acumulada	235,202	156,905	(432,931)	(588,714)	-

(*) Al 31 de diciembre de 2021, el rubro "Otras cuentas por cobrar, neto" incluida en el presente cuadro no consideran el importe ascendente a S/40,358,000 (S/ 31,828,000 al 31 de diciembre de 2020) correspondiente al crédito fiscal por Impuesto general a las ventas y al impuesto temporal a los activos netos por recuperar, los mismos que, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, no califican como instrumentos financieros.

(**) Al 31 de diciembre de 2021, el rubro "Otras cuentas por pagar" incluida en el presente cuadro no considera el importe ascendente a S/1,114,000 (S/ 737,000 al 31 de diciembre de 2020) correspondiente al impuesto general a las ventas por pagar, el mismo que, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, no califica como instrumento financiero.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (d) La siguiente tabla muestra la sensibilidad frente a un posible cambio en las tasas de interés, manteniendo todas las otras variables constantes, en los estados consolidados de resultados antes del impuesto a las ganancias. La sensibilidad en el estado consolidado de resultados es el efecto de los cambios estimados en las tasas de interés en los ingresos financieros netos para un año, en base a los activos financieros y a los pasivos financieros expuestos a cambios en las tasas de interés al 31 de diciembre de 2021 y de 2020:

Moneda	Al 31 de diciembre de 2021		Al 31 de diciembre de 2020	
	Cambios en puntos básicos	Sensibilidad en los resultados consolidados netos S/(000)	Cambios en puntos básicos	Sensibilidad en los resultados consolidados netos S/(000)
Soles	+/-50	+/-1,364	+/-50	+/-1,424
Soles	+/-100	+/-2,728	+/-100	+/-2,848
Soles	+/-200	+/-5,455	+/-200	+/-5,696
Soles	+/-300	+/-8,183	+/-300	+/-8,544

Las sensibilidades de las tasas de interés mostradas en los cuadros anteriores son sólo ilustrativas y se basan en escenarios simplificados. Las cifras representan el efecto de los movimientos proforma en el ingreso financiero neto en base a los escenarios proyectados de la curva de rendimiento y el perfil de riesgos de tasa de interés. Sin embargo, este efecto no incluye las acciones que serían tomadas por la Gerencia para mitigar el impacto de este riesgo en las tasas de interés. Asimismo, la Compañía y sus Subsidiarias buscan proactivamente cambiar el perfil de riesgo de las tasas de interés para minimizar las pérdidas y optimizar los ingresos netos. Las proyecciones anteriores también asumen que la tasa de interés de todos los vencimientos se mueve por el mismo monto y, por lo tanto, no reflejan el impacto potencial en el ingreso financiero neto de algunas tasas que cambian mientras otras siguen invariables. Las proyecciones también incluyen supuestos para facilitar los cálculos, como, por ejemplo, que todas las posiciones se mantienen al vencimiento o, de vencer en el año, se renuevan por el mismo importe.

31.3. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía y sus Subsidiarias no puedan cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con pasivos financieros al vencimiento y reemplazar los fondos cuando sean retirados. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros.

La Compañía y sus Subsidiarias controlan la liquidez requerida mediante la adecuada gestión de los vencimientos de sus activos y pasivos, de tal forma de lograr el calce entre el flujo de ingresos y pagos futuros, lo cual le permite desarrollar sus actividades normalmente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(a) Riesgo de liquidez -

La principal fuente de ingresos de efectivo de las subsidiarias incluidas en este segmento de negocio son las rentas a locatarios. El plazo promedio de cobro y de pago a los principales proveedores fue de 30 días por los ejercicios 2021 y de 2020. La Compañía y sus Subsidiarias consideran que la gestión de los plazos de cobro y pagos tiende a mejorar debido a las mejoras hechas en sus políticas de gestión de cobranza.

En el caso que las subsidiarias incluidas en este segmento de negocio no cuenten, en un momento determinado, con los recursos necesarios para hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo, cuenta con líneas de crédito con instituciones financieras y debido a su solvencia económica ha conseguido adquirir préstamos de corto y mediano plazo a tasas menores del promedio del mercado.

- (b) El siguiente cuadro presenta los flujos de efectivo por pagar por la Compañía y sus Subsidiarias de acuerdo a los plazos contractuales pactados en las fechas del estado consolidado de situación financiera. Los importes son los flujos de efectivo de acuerdo a plazos contraídos sin descontar e incluyen sus respectivos intereses:

	Hasta 3 meses S/(000)	De 3 a 12 meses S/(000)	De 1 a 14 años S/(000)	Total S/(000)
Al 31 de diciembre de 2021				
Otros pasivos financieros	4,269	54,850	479,478	538,597
Pasivos financieros por				
arrendamientos	35	-	-	35
Otros pasivos	67,191	2,986	267,861	338,038
	<u>71,495</u>	<u>57,836</u>	<u>747,339</u>	<u>876,670</u>
Al 31 de diciembre de 2020				
Otros pasivos financieros	94,658	78,499	406,315	579,472
Pasivos financieros por				
arrendamientos	183	566	32	781
Otros pasivos	48,969	12,796	366,647	428,412
	<u>143,810</u>	<u>91,861</u>	<u>772,994</u>	<u>1,008,665</u>

31.4. Riesgo de tipo de cambio

La Compañía y sus Subsidiarias están expuestas a los efectos de las fluctuaciones en los cambios de la moneda extranjera prevaleciente en su posición financiera y flujos de caja. La Gerencia fija límites en los niveles de exposición, por moneda, y el total de las operaciones diarias.

Las operaciones activas y pasivas, se realizan básicamente en moneda nacional. Las transacciones en moneda extranjera se efectúan a tasas de oferta y demanda y se detallan en la nota 3.

La Compañía y sus Subsidiarias administran el riesgo de cambio de moneda extranjera monitoreando y controlando los valores de la posición que no es mantenida en soles (moneda funcional) y que están expuestos a los movimientos en las tasas de cambio. La Compañía y sus Subsidiarias miden sus rendimientos en Soles de manera que, si la posición de cambio en moneda extranjera es positiva, cualquier depreciación del dólar estadounidense afectaría de manera negativa el estado consolidado de situación financiera. La posición corriente en moneda extranjera comprende los activos y pasivos que están indicados al tipo de cambio. Cualquier devaluación/revaluación de la moneda extranjera afectaría el estado consolidado de resultados.

El siguiente cuadro muestra el análisis de sensibilidad de los dólares estadounidense y euros, las monedas a las que la Compañía y sus Subsidiarias tienen una exposición significativa al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, en sus activos y pasivos monetarios y sus flujos de caja estimados.

El análisis determina el efecto de una variación razonablemente posible del tipo de cambio del dólar estadounidense y el euro, considerando las otras variables constantes en el estado consolidado de resultados antes del impuesto a las ganancias.

Un monto negativo muestra una reducción potencial neta en el estado consolidado de resultados, mientras que un monto positivo refleja un incremento potencial neto:

Análisis de sensibilidad	Cambio en tasas		2021 S/(000)	2020 S/(000)
	de cambio	%		
Revaluación -				
Dólares	5		(491)	(387)
Dólares	10		(982)	(773)
Pesos	5		(7)	-
Pesos	10		(15)	-
Devaluación -				
Dólares	5		491	387
Dólares	10		982	773
Pesos	5		7	-
Pesos	10		15	-

31.5. Riesgo operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida que surge de la falla en los sistemas, error humano por operaciones manuales, fraude o eventos externos. Cuando los controles internos no funcionan, los riesgos operacionales pueden dañar la reputación, tener consecuencias legales o reglamentarias, o producir pérdidas financieras. La Compañía y sus Subsidiarias no pueden tener como objetivo eliminar todos los riesgos operacionales; sin embargo, a través de una matriz de control y monitoreando y respondiendo a los riesgos potenciales, la Compañía y sus Subsidiarias pueden manejar estos riesgos. Con la finalidad de administrar su riesgo operacional, la Compañía y sus Subsidiarias han definido las siguientes etapas de evaluación: Establecimiento del contexto, entendimiento de los procesos, identificación, análisis y clasificación de riesgos, tratamiento de los riesgos, monitoreo de las medidas implementadas y comunicación de los resultados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

31.6 Cambios en pasivos relacionados con actividades de financiamientos

A continuación, se presentan los cambios en pasivos relacionados con actividades de financiamiento:

	Saldo inicial S/(000)	Intereses y/o gastos devengados S/(000)	Dividendos declarados S/(000)	Arrendamientos S/(000)	Flujos de efectivo S/(000)	Otros S/(000)	Saldo final S/(000)
Al 31 de diciembre de 2021 -							
Préstamos por pagar a relacionadas							
Capital por pagar	355,500	-	-	-	(94,000)	3,457	264,957
Intereses por pagar	1,473	11,370	-	-	(13,225)	715	333
Otros pasivos financieros							
Capital por pagar	578,187	-	-	15,458	(57,336)	687	536,996
Intereses por pagar	1,285	30,533	-	-	(18,725)	(11,492)	1,601
Pasivos financieros por arrendamientos	781	20	-	-	(827)	61	35
Dividendos por pagar	430	-	104	-	(4)	-	530
Total pasivos relacionados con actividades de financiamiento	937,656	41,923	104	15,458	(184,117)	(6,572)	804,452
Al 31 de diciembre de 2020 -							
Préstamos por pagar a relacionadas							
Capital por pagar	-	-	-	-	355,500	-	355,500
Intereses por pagar	-	1,549	-	-	(81)	5	1,473
Otros pasivos financieros							
Capital por pagar	640,323	1,316	-	75,137	(134,108)	(4,481)	578,187
Intereses por pagar	4,046	27,193	-	-	(32,054)	2,100	1,285
Pasivos financieros por arrendamientos	1,353	48	-	-	(811)	191	781
Dividendos por pagar	1,894	-	3	-	(3)	(1,464)	430
Total pasivos relacionados con actividades de financiamiento	647,616	30,106	3	75,137	188,443	(3,649)	937,656

32. Valor razonable de los instrumentos financieros

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.

Cuando un instrumento financiero es comercializado en un mercado líquido y activo, su precio estipulado en el mercado en una transacción real brinda la mejor evidencia de su valor razonable. Cuando no se cuenta con el precio estipulado en el mercado o este no puede ser un indicativo del valor razonable del instrumento, para determinar dicho valor razonable se pueden utilizar el valor de mercado de otro instrumento, sustancialmente similar, el análisis de flujos descontados u otras técnicas aplicables; las cuales se ven afectadas de manera significativa por los supuestos utilizados. No obstante que la Gerencia ha utilizado su mejor juicio en la estimación de los valores razonables de sus instrumentos financieros, cualquier técnica para efectuar dicho estimado conlleva cierto nivel de fragilidad inherente, consecuentemente, el valor razonable no puede ser indicativo del valor realizable neto o de liquidación.

Las metodologías y supuestos empleados para determinar los valores estimados de mercado dependen de los términos y características de riesgo de los diversos instrumentos financieros y comprenden lo siguiente:

- (a) Activos y pasivos cuyo valor razonable es similar al valor en libros -
Para los activos y pasivos financieros que son líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), se considera que el valor en libros es similar al valor razonable. Este supuesto también es aplicable para los depósitos a plazo y cuentas de ahorro sin un vencimiento específico.
- (b) Instrumentos financieros a tasa fija -
El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasa fija y a costo amortizado se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares. El valor razonable estimado de los depósitos que devengan intereses se determina mediante los flujos de caja descontados usando tasas de interés del mercado en la moneda que prevalece con vencimientos y riesgos de crédito similares.
- (d) Instrumentos financieros derivados -
La técnica de valuación utilizada con mayor frecuencia incluye modelos de valuación de Forward y Swaps, calculando el valor presente. Los modelos incorporan distintos inputs, incluyendo la calidad crediticia de las contrapartes, tipos de cambio spot y tasas forward y curvas de tasa de interés. Estos instrumentos se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Sobre la base de lo mencionado anteriormente, a continuación, se establece una comparación entre los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros de la Compañía y sus Subsidiarias presentados en el estado consolidado de situación financiera (la tabla no incluye los valores razonables de los activos y pasivos no financieros):

	2021		2020	
	Valor en libros S/(000)	Valor razonable S/(000)	Valor en libros S/(000)	Valor razonable S/(000)
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	239,276	239,276	254,460	254,460
Depósitos a plazo con más de tres meses de vencimiento	-	-	38,023	38,023
Cuentas por cobrar comerciales, neto	38,598	38,598	39,562	39,562
Otras cuentas por cobrar, neto	64,413	64,413	60,249	60,249
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	14,263	14,263	26,126	26,126
Total	356,550	356,550	418,420	418,420
Pasivos				
Cuentas por pagar comerciales	32,150	32,150	32,932	32,932
Otras cuentas por pagar	13,647	13,647	15,787	15,787
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	278,264	278,264	371,867	371,867
Provisión para beneficios a los empleados	4,149	4,149	3,724	3,724
Otras provisiones	2,075	2,075	2,571	2,571
Pasivos financieros por arrendamiento	35	35	781	781
Otros pasivos financieros	538,597	538,557	579,472	605,266
Total	868,917	868,877	1,007,134	1,032,928

Jerarquía de valores razonables -

La Compañía y sus Subsidiarias utilizan la siguiente jerarquía para determinar y revelar el valor razonable de los instrumentos financieros, según la técnica de valuación usada:

Nivel 1: precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: técnicas de valorización para las que los datos y variables que tienen un efecto significativo sobre la determinación del valor razonable registrado son observables, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: técnicas de valuación (no existe información observable de mercado).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El siguiente cuadro muestra la jerarquía en la medición del valor razonable de los activos y pasivos de la Compañía y sus Subsidiarias al 31 de diciembre de 2021 y de 2020:

	Activo (pasivo)	
	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Nivel 2		
Obligaciones por beneficios a ejecutivos, nota 15	(325)	(244)
	<u>(325)</u>	<u>(244)</u>
Nivel 3		
Propiedades de inversión, neto, nota 8(i)	<u>4,444,062</u>	<u>4,816,798</u>

Durante los años 2021 y 2020, no hubo transferencias entre las jerarquías de valor razonable entre los distintos niveles.

EY | Auditoría | Consultoría | Impuestos | Transacciones y Finanzas Corporativas

Acerca de EY

EY es la firma líder en servicios de auditoría, consultoría, impuestos, transacciones y finanzas corporativas. La calidad de servicio y conocimientos que aportamos ayudan a brindar confianza en los mercados de capitales y en las economías del mundo. Desarrollamos líderes excepcionales que trabajan en equipo para cumplir nuestro compromiso con nuestros stakeholders. Así, jugamos un rol fundamental en la construcción de un mundo mejor para nuestra gente, nuestros clientes y nuestras comunidades.

Para más información visite ey.com/pe

©EY

All Rights Reserved.