

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados intermedios al 31 de marzo de 2020 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2019 (auditado) y por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y de 2019

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados intermedios al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 y por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y de 2019.

Contenido

Estado financiero consolidado intermedio

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de resultados

Estado consolidado de resultados integrales

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Estado consolidado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de marzo de 2020 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2019 (auditado)

| | Nota | 2020 | 2019 | | Nota | 2020 | 2019 |
|---|------|------------------|------------------|--|-------|------------------|------------------|
| | | S/(000) | S/(000) | | | S/(000) | S/(000) |
| Activo | | | | Pasivo y patrimonio | | | |
| Activo corriente | | | | Pasivo corriente | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 4 | 39,526 | 31,303 | Cuentas por pagar comerciales | 14 | 39,541 | 43,305 |
| Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio | 5 | 146,999 | 163,454 | Otras cuentas por pagar | 15 | 41,130 | 75,024 |
| Inversiones a valor razonable con cambios en resultados | 6 | 22,505 | 8,112 | Cuentas por pagar a partes relacionadas | 26 | 2,290 | 491 |
| Cuentas por cobrar comerciales, neto | 7 | 36,979 | 37,635 | Obligaciones financieras | 17 | 73,897 | 32,257 |
| Otras cuentas por cobrar | 8 | 8,441 | 14,085 | Pasivo por arrendamiento | 16 | 3,146 | 2,907 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 26 | 27,113 | 36,105 | Total pasivo corriente | | 160,004 | 153,984 |
| Gastos pagados por adelantado | 9 | 5,150 | 673 | | | | |
| Impuesto por recuperar | 10 | 11,783 | 14,418 | Pasivo no corriente | | | |
| Total activo corriente | | 298,496 | 305,785 | Cuentas por pagar comerciales | 14 | 16,863 | 16,258 |
| | | | | Otras cuentas por pagar | 15 | 15,736 | 18,499 |
| Activo no corriente | | | | Impuesto relacionado a entidades de propósito especial | 25(e) | 406,574 | 390,761 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 26 | 462,708 | 463,163 | Pasivo por arrendamiento | 16 | 204,006 | 199,719 |
| Activo por impuesto a la renta diferido, neto | 18 | 2,666 | 2,586 | Obligaciones financieras | 17 | 1,944,930 | 1,882,758 |
| Impuesto por recuperar | 10 | 16,650 | 14,641 | Pasivo por impuesto a la renta diferido, neto | 18 | 37,431 | 37,145 |
| Instalaciones, mobiliario y equipo, neto | 11 | 12,375 | 10,033 | Total pasivo no corriente | | 2,625,540 | 2,545,140 |
| Propiedades de inversión | 12 | 4,266,735 | 4,210,315 | Total pasivo | | 2,785,544 | 2,699,124 |
| Activo por derecho de uso, neto | 16 | 141,586 | 143,202 | | | | |
| Activos intangibles, neto | | 6,562 | 6,620 | Patrimonio | | | |
| Instrumento financiero derivado | 13 | 92,609 | 67,405 | Capital social | 20 | 1,475,706 | 1,475,706 |
| Total activo no corriente | | 5,001,891 | 4,917,965 | Resultados no realizados | | (3,256) | 33,210 |
| | | | | Resultados acumulados | | 1,042,393 | 1,015,710 |
| Total activo | | 5,300,387 | 5,223,750 | Total patrimonio | | 2,514,843 | 2,524,626 |
| | | | | | | | |
| | | | | Total pasivo y patrimonio | | 5,300,387 | 5,223,750 |

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

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estado consolidado de resultados

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y de 2019

| | Nota | 2020 S/(000) | 2019 S/(000) |
|---|-----------|-----------------|-----------------|
| Ingresos por alquileres | 21 | 87,859 | 86,941 |
| Costo de ingresos por alquiler | 22 | (11,478) | (11,704) |
| Ingresos por alquiler neto | | 76,381 | 75,237 |
| | | | |
| Ingresos por servicios de gerencia | 21 | 40,564 | 40,336 |
| Costo relacionado al ingreso de servicios de gerencia | 22 | (35,485) | (30,658) |
| Ingreso neto por servicio de gerencia | | 5,079 | 9,678 |
| Utilidad bruta | | 81,460 | 84,915 |
| | | | |
| Ajuste por valor razonable de propiedades de inversión | 12(b) | 7,473 | 3,174 |
| Gastos administrativos | 23 | (8,148) | (7,292) |
| Gastos de ventas | 23 | (2,821) | (1,855) |
| Otros (gastos) ingresos operativos, neto | | (168) | 245 |
| Utilidad de operación | | 77,796 | 79,187 |
| | | | |
| Ingresos financieros | 24 | 7,289 | 7,451 |
| Gastos financieros | 24 | (36,705) | (35,176) |
| Diferencia en cambio, neta | 27(a)(ii) | (7,328) | 2,451 |
| Utilidad antes de impuesto a la renta | | 41,052 | 53,913 |
| | | | |
| Impuesto a la renta | 18(a) | (14,369) | (16,311) |
| Utilidad neta | | 26,683 | 37,602 |
| | | | |
| Utilidad por acción: | | | |
| Utilidad por acción básica y diluida atribuible a los accionistas de InRetail Real Estate Corp. | 20(c) | 0.047 | 0.066 |

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

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estado consolidado de otros resultados integrales

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y de 2019

| | 2020 S/(000) | 2019 S/(000) |
|---|------------------------|------------------------|
| Utilidad neta | 26,683 | 37,602 |
| Otros resultados integrales | | |
| Ganancia (pérdida) no realizada en inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio | (17,386) | 31,393 |
| Impuesto relacionado a entidades de propósito especial | (7,561) | (9,418) |
| Total otros resultados integrales de inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio | (24,947) | 21,975 |
| | | |
| (Pérdida) ganancia no realizada en instrumentos financieros derivados de cobertura | (16,456) | 22,305 |
| Impuesto relacionado a entidades de propósito especial | 4,937 | (298) |
| Total otros resultados integrales de instrumentos financieros derivados de cobertura | (11,519) | 22,007 |
| | | |
| Otros resultados integrales del año, neto de impuesto a la renta | (36,466) | 43,982 |
| | | |
| Total resultados integrales del año | (9,783) | 81,584 |

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

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y de 2019

| | Capital social | Resultados no realizados | Resultados acumulados | Total patrimonio |
|--------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| | S/(000) | S/(000) | S/(000) | S/(000) |
| Saldo al 1 de enero de 2019 | 1,475,706 | (8,717) | 760,948 | 2,227,937 |
| Utilidad neta | - | - | 37,602 | 37,602 |
| Otros resultados integrales | - | 43,982 | - | 43,982 |
| Total resultados integrales | - | 43,982 | 37,602 | 81,584 |
| Otros | - | - | - | - |
| Saldos al 31 de marzo de 2019 | 1,475,706 | 35,265 | 798,550 | 2,309,521 |
| Saldo al 1 de enero de 2020 | 1,475,706 | 33,210 | 1,015,710 | 2,524,626 |
| Utilidad neta | - | - | 26,683 | 26,683 |
| Otros resultados integrales | - | (36,466) | - | (36,466) |
| Total resultados integrales | - | (36,466) | 26,683 | (9,783) |
| Otros | - | - | - | - |
| Saldos al 31 de marzo de 2020 | 1,475,706 | (3,256) | 1,042,393 | 2,514,843 |

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

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y de 2019

| | 2020 | 2019 |
|---|-----------------|-----------------|
| | S/(000) | S/(000) |
| Actividades de operación | | |
| Ingresos de actividades ordinarias | 129,454 | 135,438 |
| Pago a proveedores de bienes y servicios | (35,739) | (37,063) |
| Pago de remuneraciones y beneficios sociales | (12,145) | (8,196) |
| Pago de tributos | (7,583) | (10,275) |
| Recupero de impuestos | 8,253 | 19,384 |
| Otros pagos, neto | (16,220) | (1,567) |
| Efectivo neto proveniente de las actividades de operación | 66,020 | 97,721 |
| Actividades de inversión | | |
| Cobro de préstamos a vinculadas | 13,881 | 7,143 |
| Venta de inversiones a valor razonable con cambios en resultados | 55,350 | 42,575 |
| Compra de inversiones a valor razonable con cambios en resultados | (69,439) | (33,439) |
| Compra de instalaciones, mobiliario y equipo | (176) | (51) |
| Compra y desarrollo de intangibles | (191) | (193) |
| Compra de propiedades de inversión | (33,968) | (33,225) |
| Pago de IGTV por obras en curso de propiedades de inversión | (6,114) | (5,981) |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión | (40,657) | (23,171) |
| Actividades de financiamiento | | |
| Obtención de deudas y préstamos que devengan intereses | 63,400 | - |
| Pago de deuda y préstamos que devengan intereses | (23,601) | (8,602) |
| Pago por pasivo por arrendamiento | (750) | (784) |
| Pago de intereses por arrendamiento | (2,368) | (2,253) |
| Pago de intereses | (53,821) | (6,316) |
| Otros pagos de efectivo relativos a la actividad de financiamiento | - | (845) |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento | (17,140) | (18,800) |
| Aumento neto de efectivo y depósitos a corto plazo | 8,223 | 55,750 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo | 31,303 | 26,981 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo | 39,526 | 82,731 |
| Transacciones que no generaron flujos de efectivo | | |
| Activos fijos adquiridos mediante arrendamientos financieros y otras obligaciones financieras | 3,302 | - |
| Propiedades de inversión adquiridas mediante arrendamientos financieros | 14,979 | 23,482 |
| Reconocimiento inicial de activo por derecho de uso | - | 145,191 |
| Adición del periodo de activo por derecho de uso | 270 | 5,676 |

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados (no auditado)

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 y por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y de 2019.

1. Actividad económica

InRetail Real Estate Corp. (en adelante la Compañía), es una holding constituida en abril de 2012 en la República de Panamá y es una subsidiaria de InRetail Perú Corp. Esta última es filial de Intercorp Retail Inc., que a su vez es una filial de Intercorp Perú Ltd. (una sociedad holding constituida en Las Bahamas, en adelante "Intercorp Perú"), que es la holding final del "Grupo Intercorp Perú" o "el Grupo" cuando se refiere a Intercorp Perú Ltd. y sus Subsidiarias.

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, Intercorp Perú posee directa e indirectamente 70.80 por ciento del capital social de InRetail Perú Corp., que a su vez posee el 100 por ciento del capital social de la Compañía.

Su Gerencia y las oficinas administrativas se encuentran en Av. Punta del Este 2403, Jesús Maria, Lima, Perú. Sin embargo, el domicilio legal de la Compañía es Calle 50 y 74, piso 16, Edificio PH, San Francisco, República de Panamá.

La Compañía y sus Subsidiarias, Patrimonio en Fideicomiso D.S. N°093-2002-EF-InRetail Shopping Malls, Patrimonio en Fideicomiso – DS N° 093-2002 - EF -Interproperties Holding, Patrimonio en Fideicomiso – DS N° 093-2002 - EF Interproperties Holding II y Real Plaza S.R.L. (en adelante y conjuntamente "InRetail Real Estate"), están dedicadas a operar centros comerciales, así como al desarrollo inmobiliario. Las operaciones de InRetail Real Estate se concentran en Perú.

Los estados financieros adjuntos interinos consolidados al 31 de marzo de 2020 fueron aprobados por el Consejo de Administración el 14 de mayo de 2020.

2. Actividades de las Subsidiarias

A continuación se presenta la descripción de las principales actividades de las Subsidiarias de la Compañía:

- (a) Patrimonio en Fideicomiso – D.S. N ° 093-2002-EF-InRetail Shopping Malls es una Entidad de Propósito Especial (EPE) constituida en julio de 2014, con el propósito de mantener los certificados de participación del Patrimonio en Fideicomiso - DS N ° 093-2002-EF-Interproperties Holding y Patrimonio en Fideicomiso DS N ° 093-2002-EF-Interproperties Holding II y la participación en el capital social de Real Plaza S.R.L.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) Patrimonio en Fideicomiso – D.S. N°093-2002-EF-Interproperties Holding y Patrimonio en Fideicomiso – D.S. N°093-EF-Interproperties Holding II (en adelante “Interproperties Holding” e “Interproperties Holding II”, respectivamente).

Interproperties Holding e Interproperties Holding II son dos entidades de propósito especial (EPEs) constituidas con el propósito de mantener los certificados de participación de Patrimonio en Fideicomiso – D.S. N°093-2002-EF Interproperties Perú (en adelante “ Interproperties Perú”), que es un fideicomiso constituido con el propósito de mantener los activos inmobiliarios de InRetail Real Estate y obtener los fondos necesarios para el desarrollo de sus planes de inversión.

Adicionalmente, al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, Interproperties Holding II mantiene la propiedad del 100 por ciento de participación en los activos netos de Patrimonio Fideicometido – D.S. N°093-2002-EF- Interproperties Puerta del Sol, una entidad de propósito especial constituida para mantener y administrar el centro comercial Real Plaza Cuzco “San Antonio”.

- (c) Real Plaza S.R.L. (en adelante “Real Plaza”)

Empresa dedicada a la gestión de los centros comerciales (21 al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019) y a mantener y desarrollar las relaciones con los arrendatarios. Real Plaza opera bajo el nombre comercial de “Centro Comercial Real Plaza”.

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, Real Plaza administra centros comerciales en Chiclayo, Piura, Chimbote, Trujillo, Huancayo, Arequipa, Juliaca, Huánuco, Cusco, Cajamarca, Pucallpa y Lima.

- (d) Centro Comercial Estación Central S.A.

Empresa dedicada a la gestión del centro comercial ubicado en la estación central de Buses Metropolitanos.

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1 Bases de preparación y presentación

Los estados financieros consolidados intermedios de InRetail Real Estate han sido preparados de acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad N° 34 “Estados Financieros Intermedios”. Además, las políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados intermedios son consistentes con las políticas observadas en la preparación de los estados financieros consolidados auditados de InRetail Real Estate correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2019. Por lo tanto, estos estados financieros intermedios consolidados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados.

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión, que han sido medidas a su valor razonable. Los estados financieros consolidados son presentados en Soles y están redondeados a miles de Soles (S/(000)), excepto cuando se indique lo contrario.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La información financiera intermedia no incluye toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros anuales y deben ser leídos conjuntamente con la información auditada anual al 31 de diciembre de 2019.

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de la Compañía y sus Subsidiarias, ver nota 2.

Las Subsidiarias se consolidan completamente desde la fecha de adquisición, que es la fecha en la que InRetail Real Estate obtiene el control y, continúa con la consolidación hasta la fecha en que cesa el mismo. Los estados financieros de las subsidiarias son preparados para el mismo periodo que la compañía matriz, utilizando políticas contables uniformes. Todos los saldos, transacciones, ganancias y pérdidas no realizadas, resultantes de operaciones entre las empresas del Grupo, así como los dividendos, son eliminados.

Los intereses no controlados se han determinado en proporción a la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio neto y en los resultados de las subsidiarias que participan, y se presenta por separado en el estado consolidado de situación financiera y en el estado consolidado de resultados integrales.

Las pérdidas en una subsidiaria se atribuyen a la participación no controladora, incluso si eso resulta en un saldo deudor. Un cambio en la participación accionaria de una subsidiaria, sin pérdida de control, se registra como una transacción de patrimonio.

3.2 Nuevas normas e interpretaciones adoptadas por InRetail Real Estate

Varias normas e interpretaciones han entrado en vigencia el 1 de enero de 2020; sin embargo, en opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate, no tienen ningún impacto en los estados financieros consolidados no auditados adjuntos al 31 de marzo de 2020.

A continuación se enumeran las normas, mejoras y modificaciones a las normas emitidas que se encuentran en vigencia a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados:

(i) **Modificaciones a la NIIF 3 “Combinaciones de negocios”:** Definición de un negocio

En Octubre de 2018, el IASB emitió modificaciones a la definición de un negocio en la NIIF 3 “Combinaciones de Negocios” para ayudar a las Compañías a determinar si un conjunto de actividades y activos adquiridos es un negocio o no. Las modificaciones aclaran los requisitos mínimos de un negocio, eliminan la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar los elementos que faltan, incluyen orientación para ayudar a las entidades a evaluar si un proceso adquirido es sustantivo, limitan las definiciones de un negocio y de productos, e introducen una prueba opcional de concentración del valor razonable. Nuevos ejemplos ilustrativos fueron provistos juntos con dichas modificaciones.

Dado que las modificaciones se aplican prospectivamente a las transacciones u otros eventos que ocurran después de la fecha de la primera adopción, el Grupo InRetail Real Estate no se verá afectado por estas modificaciones de la fecha de transición.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (ii) Modificaciones a la NIC 1 “presentación de estados financieros” y NIC 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores”: Definición de Material

En octubre de 2018, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” y NIC 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores” para alinear la definición de “material” en dichas normas y aclarar ciertos aspectos de la definición. La nueva definición establece que: “La información es material si omitiéndola, distorsionándola u ocultándola se podría esperar que influyesen en las decisiones que los principales usuarios tomen sobre los estados financieros de propósito general”.

No se espera que las modificaciones a la definición de material tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo InRetail Real Estate.

- (iii) Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 “Tasa de interés referencia”, efectivas para periodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2020.
- (iv) Modificaciones al Marco Conceptual para la información financiera, efectivas para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero del 2020.

En opinión de la Gerencia, estas normas no tendrán impacto significativo sobre los estados financieros consolidados del Grupo InRetail Real Estate.

3.3 Estimaciones significativas y supuestos

La Gerencia de InRetail Real Estate ha utilizado determinadas estimaciones y supuestos para la preparación de los estados financieros consolidados intermedios, tales como el método de depreciación, vidas útiles y los valores residuales de las instalaciones, mobiliario y equipo, el valor razonable de las propiedades de inversión, el deterioro de los activos no financieros y la estimación de los impuestos; por lo tanto, los resultados finales podrían diferir de los importes registrados por InRetail Real Estate a la fecha de reporte.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

- (a) A continuación se presenta los componentes de este rubro:

| | 2020 S/(000) | 2019 S/(000) |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| Efectivo | 49 | 38 |
| Cuentas corrientes (b) | 39,477 | 31,265 |
| Total | 39,526 | 31,303 |

- (b) Las cuentas corrientes en bancos locales, expresadas en Soles y en Dólares estadounidenses; no generan intereses y son de libre disponibilidad.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

5. Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio

Al 31 de marzo de 2020, la Compañía mantiene otras inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio por un importe de US\$42,707,000 equivalente a S/146,999,000 (US\$49,278,000 equivalente a S/163,454,000 al 31 de diciembre de 2019).

6. Inversiones a valor razonable con cambios en resultados

(a) A continuación se presenta la composición de este rubro:

| | 2020 S/(000) | 2019 S/(000) |
|---|------------------------|------------------------|
| Fondos mutuos mantenidos por Sura S.A. SAF | 22,505 | 6,457 |
| Fondos Mutuos mantenidos por Interfondos S.A. SAF | - | 1,655 |
| Total | 22,505 | 8,112 |

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, estos fondos mutuos estaban compuestos por una cartera de instrumentos financieros emitidos por instituciones financieras de reconocido prestigio en el mercado local. Los resultados de su valorización se presentan en el rubro de "Ingresos financieros " del estado consolidado de resultados.

7. Cuentas por cobrar comerciales, neto

(a) A continuación se presenta la composición de este rubro:

| | 2020 S/(000) | 2019 S/(000) |
|---|------------------------|------------------------|
| Alquileres por cobrar (b) | 33,876 | 24,000 |
| Servicios no facturados (c) | 10,200 | 20,620 |
| Letras por cobrar | 2,962 | 2,463 |
| Total | 47,038 | 47,083 |
| Provisión para cuentas de cobranza dudosa (e) | (10,059) | (9,448) |
| Total | 36,979 | 37,635 |

(b) Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, las cuentas por cobrar por alquileres están denominadas en Soles y en Dólares estadounidenses, tienen vencimiento corriente y no devengan intereses.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c) Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, corresponde principalmente a servicios de alquiler no facturados, por el concepto de renta variable y renta fija, los mismos que son facturados durante el mes siguiente.

(d) Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el análisis de las cuentas por cobrar es como sigue:

| | Saldos al 31 de marzo de 2020 | | |
|---|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| | No deterioradas S/(000) | Deterioradas S/(000) | Total S/(000) |
| Servicios devengados no facturados | 10,200 | - | 10,200 |
| No vencidas | 2,030 | - | 2,030 |
| Saldos vencidos | | | |
| Desde 1 a 90 días | 23,079 | - | 23,079 |
| Desde 91 a 120 días | 895 | 259 | 1,154 |
| Desde 121 a 180 días | 574 | 338 | 912 |
| Desde 181 a 270 días | 200 | 446 | 646 |
| Mas de 271 días | 1 | 9,016 | 9,017 |
| Total | 36,979 | 10,059 | 47,038 |

| | Saldos al 31 de diciembre de 2019 | | |
|---|-----------------------------------|-------------------------|------------------|
| | No deterioradas S/(000) | Deterioradas S/(000) | Total S/(000) |
| Servicios devengados no facturados | 20,620 | - | 20,620 |
| No vencidas | 4,597 | 15 | 4,612 |
| Saldos vencidos | | | |
| Desde 1 a 90 días | 11,950 | 390 | 12,340 |
| Desde 91 a 120 días | 167 | 172 | 339 |
| Desde 121 a 180 días | 141 | 300 | 441 |
| Desde 181 a 270 días | 60 | 348 | 408 |
| Mas de 271 días | 100 | 8,223 | 8,323 |
| Total | 37,635 | 9,448 | 47,083 |

Las cuentas por cobrar vencidas, corresponden principalmente a los arrendatarios, que tienen contratos vigentes a la fecha de este informe y están operando en los centros comerciales. Del mismo modo, las cuentas por cobrar atrasadas que tienen un acuerdo de pago se considerarán como no deterioradas; por lo tanto, no representan riesgo de incobrabilidad.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(e) El movimiento de la provisión de cobranza dudosa al 31 de marzo de 2020 y de 2019 es como sigue:

| | 2020 S/(000) | 2019 S/(000) |
|--|------------------------|------------------------|
| Saldo al inicio del año | 9,448 | 8,579 |
| Provisión reconocida como gasto del año, nota 23 (b) | 931 | 178 |
| Recuperos, nota 23 (b) | (320) | (152) |
| Diferencia en cambio | - | (2) |
| Saldo al fin del periodo | <u>10,059</u> | <u>8,603</u> |
| Saldos al 31 de diciembre de 2019 | | <u>9,448</u> |

En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate Corp., la provisión para cuenta de cobranza dudosa cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

8. Otras cuentas por cobrar

(a) A continuación se presenta la composición de este rubro:

| | 2020 S/(000) | 2019 S/(000) |
|--|------------------------|------------------------|
| Por tipo: | | |
| Anticipo a proveedores (b) | 2,656 | 646 |
| Fondos mantenidos en el Banco de la Nación (c) | 2,854 | 10,212 |
| Otros | 2,931 | 3,227 |
| Total | <u>8,441</u> | <u>14,085</u> |

(b) Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, corresponde a anticipos realizados a proveedores para cubrir las actividades de la Compañía, relacionadas con los proyectos de los centros comerciales.

(c) De conformidad con la Resolución de Superintendencia N° 183-2004 / SUNAT, los fondos depositados en el Banco de la Nación deben ser utilizados exclusivamente para el pago de impuestos, o es posible solicitar su reembolso en efectivo. En el caso de la Compañía y de sus Subsidiarias, estos fondos serán utilizados en su totalidad para el pago de impuestos.

(d) En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate, no es necesario constituir una provisión de cobranza dudosa al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, al no haberse identificado riesgo de crédito.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

9. Gastos pagados por adelantado

(a) La composición de este rubro es el siguiente:

| | 2020 S/(000) | 2019 S/(000) |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Seguros pagados por adelantado (b) | 1,051 | 86 |
| Tributos pagados por adelantado (c) | 2,676 | - |
| Otros | 1,423 | 587 |
| Total | 5,150 | 673 |

(b) Corresponde principalmente a pagos de seguros de los inmuebles propiedad de la Compañía y sus Subsidiarias.

(c) Corresponde principalmente a impuestos municipales prepagados por los inmuebles.

10. Impuesto por recuperar

(a) A continuación se presenta la composición de este rubro:

| | 2020 S/(000) | 2019 S/(000) |
|--|------------------------|------------------------|
| Por tipo | | |
| Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (b) | 23,370 | 24,871 |
| Pagos a cuenta del impuesto a la renta | 4,144 | 3,070 |
| Otros | 919 | 1,118 |
| Total | 28,433 | 29,059 |
| Por vencimiento | | |
| Corriente | 11,783 | 14,418 |
| No corriente | 16,650 | 14,641 |
| Total | 28,433 | 29,059 |

(b) Corresponde al crédito fiscal por Impuesto General a las Ventas originado principalmente por la ampliación y construcción de centros comerciales de Lima y provincias, así como por otros desembolsos relacionados a las operaciones de Interproperties Holding e Interproperties Holding II (EPEs). En opinión de la Gerencia, este crédito será aplicado a los saldos por pagar de dicho impuesto que se generarán principalmente por las rentas de alquiler de los inmuebles de InRetail Real Estate.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

11. Instalaciones, mobiliario y equipo, neto

(a) A continuación presentamos el movimiento y composición de este rubro:

| | Edificios, infraestructura e instalaciones S/(000) | Muebles y equipos S/(000) | Unidades de transporte S/(000) | Equipo diversos S/(000) | Trabajos en curso S/(000) | Total S/(000) |
|---|---|---------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------|
| Costo | | | | | | |
| Saldo al 1 de enero de 2020 | 7,381 | 4,224 | 720 | 15,564 | 375 | 28,264 |
| Adiciones | - | - | - | 3,478 | - | 3,478 |
| Saldos al 31 de marzo de 2020 | 7,381 | 4,224 | 720 | 19,042 | 375 | 31,742 |
| Depreciación acumulada | | | | | | |
| Saldo al 1 de enero de 2020 | 5,395 | 3,404 | 332 | 9,100 | - | 18,231 |
| Depreciación del periodo, nota 23 (b) | 134 | 42 | 36 | 924 | - | 1,136 |
| Saldos al 31 de marzo de 2020 | 5,529 | 3,446 | 368 | 10,024 | - | 19,367 |
| Costo neto saldos al 31 de marzo de 2020 | 1,852 | 778 | 352 | 9,018 | 375 | 12,375 |
| Costo neto saldos al 31 de diciembre de 2019 | 1,986 | 820 | 388 | 6,464 | 375 | 10,033 |

(b) Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, no existen prendas o garantías otorgadas a terceros sobre las instalaciones, muebles y equipo de InRetail Real Estate.

(c) Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Gerencia de InRetail Real Estate efectuó una evaluación sobre el estado de uso de sus instalaciones, muebles y equipo y no ha encontrado indicios de desvalorización de dichos activos, por lo que en su opinión, el valor en libros de las instalaciones, muebles y equipo será recuperable con las utilidades futuras que genere InRetail Real Estate.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

12. Propiedades de inversión

(a) A continuación presentamos la composición de este rubro:

| | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| | S/(000) | S/(000) |
| Real Plaza Salaverry centro comercial (i) | 489,494 | 488,395 |
| Real Plaza Puruchuco centro comercial | 631,597 | 616,960 |
| Real Plaza Chiclayo centro comercial | 321,776 | 317,989 |
| Real Plaza Cusco centro comercial (i) | 328,482 | 306,755 |
| Real Plaza Piura centro comercial | 272,628 | 272,400 |
| Real Plaza Centro Cívico centro comercial (i) | 242,357 | 239,612 |
| Real Plaza Primavera centro comercial | 240,407 | 240,213 |
| Real Plaza Trujillo centro comercial | 247,192 | 246,892 |
| Real Plaza Pucallpa centro comercial | 142,564 | 142,472 |
| Real Plaza Huancayo centro comercial (i) | 169,624 | 169,573 |
| Real Plaza Huánuco centro comercial (i) | 134,594 | 134,551 |
| Real Plaza Santa Clara centro comercial | 131,007 | 130,901 |
| Real Plaza Pro centro comercial | 116,791 | 116,640 |
| Real Plaza Cajamarca centro comercial | 101,676 | 101,663 |
| Real Plaza Juliaca centro comercial (i) | 95,316 | 95,315 |
| Real Plaza Arequipa centro comercial (i) | 80,441 | 80,042 |
| Real Plaza Chorrillos centro comercial | 79,459 | 79,432 |
| Real Plaza Sullana centro comercial | 55,227 | 55,195 |
| Real Plaza Nuevo Chimbote centro comercial | 46,096 | 46,104 |
| Jr. de la Unión Inmueble | 18,676 | 18,588 |
| Otros (ii) | 321,331 | 310,623 |
| Total | 4,266,735 | 4,210,315 |

(i) Para la construcción de estos centros comerciales y propiedades, se suscribieron contratos de derecho de superficie con el Arzobispado de Cusco (sobre un terreno en Cusco “San Antonio”), Municipalidad Provincial de Huánuco (sobre el terreno de “Real Plaza Huánuco”), Oficina de Normalización Provisional –ONP (Centro Cívico), Ferrovías Central Andina S.A. (Huancayo), la Asociación denominada “Religiosas del Sagrado Corazón de Jesús” (Arequipa), Ferrocarril Trasandino S.A. (Juliaca) y la Marina de Guerra del Perú (Salaverry). Estos contratos tienen vigencia por periodos comprendidos entre 20 y 70 años.

(ii) Corresponde a terrenos sobre los que se desarrollan proyectos inmobiliarios, principalmente centros comerciales denominados “Real Plaza”. En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate, el valor en libros de estas propiedades de inversión no difiere significativamente del valor razonable al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Los centros comerciales “Real Plaza” consisten en tiendas por departamento, supermercados, tiendas de mejoramiento del hogar, entre otras tiendas retail, un complejo de cines y un área de entretenimiento; sobre los cuales se han suscrito contratos que proveen a la Compañía una renta mínima mensual y una renta variable en función a las ventas de los arrendatarios.

- (b) El movimiento de este rubro por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y de 2019 fue como sigue:

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| | S/(000) | S/(000) |
| Saldo al inicio del año | 4,210,315 | 3,671,315 |
| Adiciones | 48,947 | 56,707 |
| Ajuste al valor razonable | 7,473 | 3,174 |
| Saldos al final del periodo | 4,266,735 | 3,731,196 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2019 | | 4,210,315 |

El valor razonable de las propiedades de inversión ha sido determinado por la Gerencia de la Compañía y de sus Subsidiarias sobre la base del método de flujos de caja descontados y/o por el valor asignado por un tasador independiente para el caso de las propiedades de inversión que se encuentran en construcción y para aquellas mantenidas para operar en el futuro. La valorización se prepara sobre una base agregada y desapalancada. Para estimar los valores de mercado de las propiedades de inversión, la Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias utilizaron su conocimiento del mercado y su juicio profesional, y no solo se basó en transacciones históricas comparables.

13. Instrumento financiero derivado

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el rubro se encuentra compuesto por un contrato de “Principal Call Spread” (Call spread de moneda), el Call Spread fue designado como cobertura de flujo de efectivo y registrado a su valor razonable. A continuación se presenta el detalle de la operación:

| Contraparte | Monto referencial | Vencimiento | Pago tasa fija a | Valor en libros de la partida cubierta | Valor razonable 2020 | Valor razonable 2019 |
|--------------------|--------------------------|--------------------|-------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|
| | US\$(000) | | % | S/(000) | S/(000) | S/(000) |
| J.P. Morgan (a) | 350,000 | Abril 2028 | 1.05 | 1,204,700 | 92,609 | 67,405 |
| | | | | | 92,609 | 67,405 |

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (a) En marzo de 2018, Patrimonio en Fideicomiso D.S. 093-2002-EF InRetail Shopping Malls, subsidiaria de la Compañía, decidió realizar una operación de cobertura a través de un Call Spread de moneda extranjera para las obligaciones financieras de las "Senior Notes Unsecured", que fueron emitidos en abril de 2018. Desde la fecha de emisión de las "Senior Notes Unsecured" para efectos de la NIIF 9 fue calificado como instrumentos de cobertura eficaz.

Este instrumento cubre el 100 por ciento de la exposición en moneda extranjera del principal de la emisión y protege las variaciones del tipo de cambio entre S/3.26 y S/3.75 por US\$1.00. El precio de prima fue financiada a plazos iguales al de la emisión.

14. Cuentas por pagar comerciales

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

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| | S/(000) | S/(000) |
| Facturas por pagar a terceros (b) | 44,253 | 49,037 |
| Provisión por servicios recibidos pero no facturados (c) | 12,151 | 10,526 |
| Total | 56,404 | 59,563 |
| Por vencimiento: | | |
| Corriente | 39,541 | 43,305 |
| No corriente | 16,863 | 16,258 |
| | 56,404 | 59,563 |

- (b) Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, las cuentas por pagar comerciales comprenden principalmente las obligaciones con contratistas por las obras de construcción y/o remodelación de los centros comerciales. Las facturas por pagar están denominadas en Soles y en Dólares estadounidenses, no devengan intereses y sus vencimientos no exceden un periodo corriente.
- (c) Corresponde a provisiones de servicios recibidos y no facturados por los proveedores, principalmente por los servicios de las compañías constructoras brindadas en el último trimestre anterior al periodo de reporte. En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate, dichas provisiones son suficientes para cubrir con los pasivos una vez que éstos sean facturados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

15. Otras cuentas por pagar

(a) A continuación se presenta la composición de este rubro:

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| | S/(000) | S/(000) |
| Intereses por pagar (c) | 2,227 | 26,957 |
| Ingresos diferidos (b) | 26,130 | 27,360 |
| Impuesto general a las ventas | 1,313 | 435 |
| Depósitos de terceros (d) | 4,011 | 4,226 |
| Participación de utilidades de los trabajadores | 280 | 483 |
| Remuneraciones y beneficios sociales a pagar | 3,096 | 3,242 |
| Tributos por pagar | 1,401 | 747 |
| Vacaciones | 117 | 48 |
| Otras cuentas por pagar | 18,291 | 30,025 |
| Total | 56,866 | 93,523 |
| Por vencimiento: | | |
| Corriente | 41,130 | 75,024 |
| No corriente | 15,736 | 18,499 |
| Total | 56,866 | 93,523 |

(b) A continuación se presenta la composición del rubro ingresos diferidos:

| | 2020 | 2019 |
|------------------------|---------------|---------------|
| | S/(000) | S/(000) |
| Derecho de llave (b.1) | 23,018 | 23,820 |
| Otros | 3,112 | 3,540 |
| Total | 26,130 | 27,360 |

(b.1) Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, corresponde al pago de derecho de llave efectuado por los arrendatarios que operan en los Centros Comerciales Real Plaza.

(c) Al 31 de marzo de 2020, corresponde a intereses por pagar originados por la oferta privada de "Senior Notes Unsecured" con vencimiento 2034 que devenga un interés de 7.875 por ciento anual.

Al 31 de diciembre de 2019, corresponde principalmente a intereses por pagar originados por la oferta privada de "Senior Notes Unsecured" con vencimiento en el 2028 y 2034 que devengan un interés de 5.75, 6.5625 y 7.875 por ciento anual.

(d) Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, corresponde principalmente a la entrega de efectivo de los arrendatarios de los centros comerciales Real Plaza Arequipa, Primavera, Pro, Santa Clara, Huancayo, Huánuco, Trujillo, Cajamarca, Juliaca, Salaverry, Pucallpa, Centro Cívico y Nuevo Chimbote.

Estos depósitos no devengan intereses y serán reembolsados en su moneda de origen al término de los contratos de alquiler.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

16. Arrendamientos

- a) El Grupo InRetail Real Estate tiene contratos de arrendamientos de terrenos y edificios e instalaciones utilizados en sus operaciones. Los arrendamientos de terrenos edificios e instalaciones generalmente tienen plazos de arrendamiento entre 1 y 40 años. Las obligaciones del Grupo InRetail Real Estate en virtud de sus arrendamientos están garantizadas por el título del arrendador sobre los activos arrendados.

Existen varios contratos de arrendamiento que incluyen opciones de extensión y terminación, y pagos de arrendamiento variables.

El Grupo InRetail Real Estate también tiene ciertos arrendamientos de locales con plazos de arrendamiento de 12 meses o menos y arrendamientos de equipos de oficina de bajo valor. El Grupo InRetail Real Estate aplica las exenciones de reconocimiento de arrendamiento a corto plazo y arrendamiento de activos de bajo valor para estos arrendamientos.

- b) A continuación se detallan los importes en libros de los activos por derecho de uso reconocidos al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 y los movimientos durante el periodo:

| | Terrenos S/(000) | Edificaciones S/(000) | 2020 S/(000) | 2019 S/(000) |
|---------------------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Costo | | | | |
| Saldo inicial | 149,932 | 933 | 150,865 | - |
| Adopción por primera vez NIIF 16 | - | - | - | 145,189 |
| Adiciones | 270 | - | 270 | 5,676 |
| Saldo final | 150,202 | 933 | 151,135 | 150,865 |
| Depreciación acumulada | | | | |
| Saldo inicial | 7,401 | 262 | 7,663 | - |
| Depreciación del periodo, nota 22 (a) | 1,821 | 65 | 1,886 | 7,663 |
| Saldo final | 9,222 | 327 | 9,549 | 7,663 |
| Costo neto | 140,980 | 606 | 141,586 | 143,202 |

El gasto por depreciación para los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y de 2019, ha sido registrado en los siguientes rubros del estado consolidado de resultados:

| | 2020 S/(000) | 2019 S/(000) |
|--|-----------------|-----------------|
| Costo de Ventas, nota 22 (a) | 1,886 | 1,916 |
| Saldos al 31 de marzo | 1,886 | 1,916 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2019 | | 7,663 |

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

c) A continuación presentamos el movimiento del rubro “pasivo por arrendamiento” al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

| | 2020 S/(000) | 2019 S/(000) |
|---|------------------------|------------------------|
| Saldo inicial | 202,626 | - |
| Primera adopción NIIF 16 | - | 202,156 |
| Adiciones | 270 | 7,076 |
| Gastos por intereses financieros, nota 24 | 2,368 | 9,225 |
| Amortización | (3,370) | (13,197) |
| Condonación de deuda | (33) | - |
| Variación monetaria | 5,291 | (2,634) |
| Saldo final | 207,152 | 202,626 |
| Corriente | 3,146 | 2,907 |
| No corriente | 204,006 | 199,719 |
| Saldo final | 207,152 | 202,626 |

Adicionalmente, en el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y de 2019, se han devengado intereses relacionados al pasivo por arrendamiento S/2,368,000 y S/2,253,000, respectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

17. Obligaciones financieras

(a) A continuación se presenta la composición de las obligaciones financieras:

| Tipo de obligación | Moneda de origen | Tasa de interés % | Vencimiento | Importe original | | Total | | Corriente | | No corriente | |
|---|------------------|---------------------|-------------|------------------|----------------|------------------|------------------|---------------|---------------|------------------|------------------|
| | | | | US\$ (000) | S/(000) | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| | | | | | | S/(000) | S/(000) | S/(000) | S/(000) | S/(000) | S/(000) |
| Senior Notes Unsecured | | | | | | | | | | | |
| Senior Notes Unsecured (b) | USD | 5.750 | 2028 | 350,000 | - | 1,129,723 | 1,087,035 | - | - | 1,129,723 | 1,087,035 |
| Senior Notes Unsecured (c) | PEN | 7.875 | 2034 | - | 141,000 | 135,532 | 135,514 | - | - | 135,532 | 135,514 |
| Senior Notes Unsecured (b) | PEN | 6.563 | 2028 | - | 313,500 | 309,942 | 309,859 | - | - | 309,942 | 309,859 |
| | | | | 350,000 | 454,500 | 1,575,197 | 1,532,408 | - | - | 1,575,197 | 1,532,408 |
| Arrendamiento financiero | | | | | | | | | | | |
| Partes relacionadas | | | | | | | | | | | |
| Banco Internacional del Perú-Interbank | USD | 4.300 | 2022 | 194 | - | 78 | 197 | 28 | 142 | 50 | 55 |
| Partes no relacionadas | | | | | | | | | | | |
| Scotiabank Perú S.A.A. | PEN | 5.350 | 2025 | - | 255,246 | 255,246 | 239,970 | - | - | 255,246 | 239,970 |
| Hewlett Packard S.A. | USD | Entre 2.180 y 6.200 | 2020 - 2023 | 1,331 | - | 4,815 | 2,176 | 2,255 | 1,330 | 2,560 | 846 |
| CSI Renting | USD | Entre 2.720 y 9.500 | 2020 - 2023 | 354 | - | 579 | 650 | 262 | 280 | 317 | 370 |
| Infratech | USD | 5.000 | 2020 | 66 | - | 12 | 37 | 12 | 37 | - | - |
| | | | | 1,945 | 255,246 | 260,730 | 243,030 | 2,557 | 1,789 | 258,173 | 241,241 |
| Pagarés y préstamos | | | | | | | | | | | |
| Partes no relacionadas | | | | | | | | | | | |
| Scotiabank Perú S.A.A. (d) | PEN | 5.250 | 2027 | - | 50,000 | 49,609 | 49,589 | 4,930 | 4,932 | 44,679 | 44,657 |
| Banco de Crédito del Perú | USD | 2.840 | 2020 | 5,999 | - | - | 19,902 | - | 19,902 | - | - |
| Banco de Crédito del Perú | PEN | 3.560 | 2020 | - | 35,000 | 35,000 | - | 35,000 | - | - | - |
| Banco de Crédito del Perú | PEN | 4.140 | 2020 | - | 10,900 | 10,900 | - | 10,900 | - | - | - |
| Scotiabank Perú S.A.A. | PEN | 3.400 | 2020 | - | 17,500 | 17,500 | - | 17,500 | - | - | - |
| Financiamiento de Call Spread, nota 13 | | | | | | | | | | | |
| JP. Morgan | USD | 10.205 | 2028 | 23,440 | - | 69,891 | 70,086 | 3,010 | 5,634 | 66,881 | 64,452 |
| | | | | 29,439 | 113,400 | 182,900 | 139,577 | 71,340 | 30,468 | 111,560 | 109,109 |
| Total | | | | 381,384 | 823,146 | 2,018,827 | 1,915,015 | 73,897 | 32,257 | 1,944,930 | 1,882,758 |

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) En abril de 2018, Patrimonio en Fideicomiso D.S. 093-2002-EF InRetail Shopping Malls, subsidiaria de la Compañía, ha emitido instrumentos de deuda ("Notes") denominados en Dólares estadounidenses mediante oferta privada a inversionistas institucionales bajo la Regla 144A y la Regulación S, por US\$350,000,000, equivalente a S/1,204,700,000 al 31 de marzo de 2020 (S/1,160,950,000 al 31 de diciembre de 2019) que devenga un interés de 5.75 por ciento anual, con vencimiento a 10 años y con pago semestrales de intereses y el principal en cuota única al vencimiento de los valores. Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés efectiva anual de 6.752 por ciento, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente US\$21,783,000 equivalente a S/74,977,000 al 31 de marzo de 2020 (US\$22,283,000 equivalente a S/73,915,000 al 31 de diciembre de 2019).

Adicionalmente, en abril de 2018, la Subsidiaria de la Compañía emitió instrumentos de deuda ("Notes") denominados en Soles por S/313,500,000 que devengan una tasa de interés de 6.5625 por ciento anual, con vencimiento a 10 años, con pago semestrales de intereses y con amortización del principal en cuota única al vencimiento de los valores. Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés de 6.730 por ciento, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente S/3,558,000 al 31 de marzo de 2020 (S/3,641,000 al 31 de diciembre de 2019).

Como consecuencia de estas emisiones se debe cumplir, hasta su vencimiento y cancelación, con ciertas obligaciones y covenants usuales en este tipo de transacciones.

En opinión de la Gerencia, estos covenants no limitan las operaciones de la Compañía y sus Subsidiarias y han sido cumplidos al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

- (c) En julio de 2014, InRetail Real Estate Corp. emitió, a través de InRetail Shopping Malls, una oferta privada en el mercado local y en el exterior de "Senior Notes Unsecured" por S/141,000,000, con vencimiento en julio de 2034, a una tasa nominal de interés de 7.875 por ciento. Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés efectiva de 7.988 por ciento, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente S/1,468,000 al 31 de marzo de 2020 (S/1,486,000 al 31 de diciembre de 2019). Adicionalmente, al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se presenta neto de S/4,000,000 correspondiente a las "Senior Notes Unsecured" mantenidas en cartera por InRetail Shopping Malls. Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el saldo neto de este préstamo es de aproximadamente S/135,532,000 y S/135,514,000, respectivamente.
- (d) En octubre de 2019, la Compañía adquirió un nuevo préstamo con Scotiabank del Perú S.A.A. por el importe de S/50,000,000. En febrero de 2020, se reestructuró el plazo de la deuda por un plazo de 7 años, pagadero en cuotas trimestrales, que devenga un interés de 5.25 por ciento anual.

Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés efectiva anual de 5.455 por ciento después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente S/391,000 al 31 de marzo de 2020 (S/411,000 al 31 de diciembre de 2019).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(e) Las obligaciones financieras serán pagadas como sigue:

| | 2020 | 2019 |
|------------------|------------------|------------------|
| | S/(000) | S/(000) |
| 2020 | 73,897 | 32,257 |
| 2021 | 11,422 | 6,928 |
| 2022 | 13,378 | 7,103 |
| 2023 | 12,820 | 7,594 |
| 2024 | 13,493 | 8,234 |
| 2025 | 269,584 | 249,013 |
| 2026 en adelante | 1,624,233 | 1,603,886 |
| Total | 2,018,827 | 1,915,015 |

18. Impuesto a la renta

(a) A continuación se presentan los saldos incluidos en el estado consolidado de situación financiera al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, así como los presentados en el estado consolidado de resultados por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y de 2019:

| Estado de situación financiera | 2020 | | 2019 | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Activo | Pasivo | Activo | Pasivo |
| | S/(000) | S/(000) | S/(000) | S/(000) |
| Real Plaza S.R.L. | 2,342 | - | 2,261 | - |
| Inversiones Real Estate S.A. | - | 632 | - | 631 |
| Centro Comercial Estación Central S.A. | 324 | - | 325 | - |
| Inmobiliaria Puerta del Sol S.A. | - | 36,799 | - | 36,514 |
| Total | 2,666 | 37,431 | 2,586 | 37,145 |

| Estado de resultados | Impuesto a la renta por los periodos terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019 | |
|----------------------|--|-----------------|
| | 2020 | 2019 |
| | S/(000) | S/(000) |
| Corriente | (14,163) | (16,064) |
| Diferido | (206) | (247) |
| Total | (14,369) | (16,311) |

19. Compromisos

Al 31 de marzo de 2020, corresponde a cartas fianzas a favor de terceros por aproximadamente S/9,219,000 y US\$3,718,000 (S/9,045,000 y US\$1,710,000 al 31 de diciembre de 2019), que garantizan el cumplimiento de obligaciones provenientes de acuerdos contractuales relacionados con los proyectos inmobiliarios de Interproperties Holding e Interproperties Holding II.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

20. Patrimonio

(a) Capital social –

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el capital social de InRetail Real Estate Corp., está representado por 568,201,039 acciones con un valor nominal de US\$1.00 cada una, equivalente a S/1,475,706,000 aproximadamente.

(b) Utilidad por acción –

La utilidad por acción se calcula dividiendo la utilidad del ejercicio atribuible a los accionistas comunes de InRetail Real Estate Corp. entre el número promedio ponderado de acciones en circulación durante el periodo. Debido a que no se mantienen instrumentos en circulación con efecto dilutivo, la utilidad por acción básica y diluida es la misma.

A continuación se presenta la utilidad por acción básica y diluida:

| | Acciones comunes | | |
|--------------------------------------|---|--|---|
| | Acciones en circulación | Días de vigencia hasta el término del período | Promedio ponderado de acciones |
| Número al 1 de enero de 2019 | 568,201,039 | 90 | 568,201,039 |
| Número al 31 de marzo de 2019 | 568,201,039 | | 568,201,039 |
| Número al 1 de enero de 2020 | 568,201,039 | 90 | 568,201,039 |
| Número al 31 de marzo de 2020 | 568,201,039 | | 568,201,039 |
| | Para el periodo terminado el 31 de marzo de 2020 | | |
| | Utilidad neta (numerador) | Acciones (denominador) | Utilidad por acción |
| | S/ | | S/ |
| Utilidad por acción básica y diluida | 26,683,000 | 568,201,039 | 0.047 |
| | Para el periodo terminado el 31 de marzo de 2019 | | |
| | Utilidad neta (numerador) | Acciones (denominador) | Utilidad por acción |
| | S/ | | S/ |
| Utilidad por acción básica y diluida | 37,602,000 | 568,201,039 | 0.066 |

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

21. Ingresos por servicio inmobiliario

- (a) A continuación se presenta la composición del saldo por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y de 2019:

| | 2020 S/(000) | 2019 S/(000) |
|---|------------------------|------------------------|
| Ingresos por alquileres | | |
| Ingresos por rentas (b) | 82,637 | 82,661 |
| Alquiler de espacios publicitarios | 3,537 | 2,778 |
| Derecho de llave | 1,685 | 1,502 |
| Total | 87,859 | 86,941 |
| Ingresos por servicios de gerencia | | |
| Gastos comunes (c) | 17,764 | 17,532 |
| Electricidad y agua (d) | 14,665 | 14,352 |
| Promoción y publicidad (e) | 4,531 | 4,606 |
| Parqueo | 2,378 | 2,532 |
| Servicios administrativos | 242 | 265 |
| Otros | 984 | 1,049 |
| Total | 40,564 | 40,336 |

- (b) Corresponde al ingreso por rentas provenientes de la explotación económica de los centros comerciales "Real Plaza".

A continuación se presenta la composición de los ingresos por renta:

| | 2020 S/(000) | 2019 S/(000) |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| Ingresos por renta fija | 71,634 | 70,163 |
| Ingresos por renta variable | 11,003 | 12,498 |
| Total | 82,637 | 82,661 |

- (c) Corresponde a los ingresos por concepto de gastos comunes que incluye gastos de mantenimiento, seguridad, administración y supervisión del centro comercial, los cuales son facturados a cada arrendatario de acuerdo a los términos establecidos en los contratos de arrendamiento.
- (d) Corresponde a los ingresos por concepto de electricidad y agua, que son asumidos por la Compañía y que luego son facturados a cada arrendatario de los centros comerciales.
- (e) Corresponde a los ingresos por las actividades de promoción y publicidad de los centros comerciales, los cuales son facturados a cada arrendatario del centro comercial de acuerdo a lo establecido en el contrato de arrendamiento.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

22. Costos de ingresos por alquileres y servicio de gerencia

(a) A continuación se presenta la composición de este rubro por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y de 2019:

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| | S/(000) | S/(000) |
| Costo de ingresos por alquiler | | |
| Costo de alquiler de terrenos (b) | 3,575 | 4,136 |
| Depreciación de activo por derecho en uso, nota 16 (b) | 1,886 | 1,916 |
| Impuesto predial y arbitrios | 4,295 | 4,278 |
| Costo de seguros de edificios | 1,535 | 1,272 |
| Otros | 187 | 102 |
| Total | 11,478 | 11,704 |
| Costo relacionado a ingreso por servicios de gerencia | | |
| Electricidad y agua | 13,389 | 12,514 |
| Mantenimiento y administración de parqueo | 4,765 | 4,244 |
| Marketing y publicidad | 4,261 | 4,139 |
| Gastos de personal | 4,315 | 3,783 |
| Servicio de limpieza | 3,762 | 2,888 |
| Servicio de seguridad | 3,600 | 2,125 |
| Alquiler, servicios profesionales y comunicación | 1,002 | 648 |
| Otros costos | 391 | 317 |
| Total | 35,485 | 30,658 |

(b) Corresponde a los alquileres de terrenos sobre los que Interproperties Holding e Interproperties Holding II han construido o tienen un centro comercial en construcción.

23. Gastos de administración y de ventas

(a) A continuación se presentan los componentes del rubro de gastos de administración y de ventas:

| | 2020 | 2019 |
|------------------------|---------------|--------------|
| | S/(000) | S/(000) |
| Gastos administrativos | 8,148 | 7,292 |
| Gastos de venta | 2,821 | 1,855 |
| Total | 10,969 | 9,147 |

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(b) Los componentes de los gastos operativos incluidos en los rubros gastos de administración y de ventas se presentan a continuación:

| | 2020 | | |
|--|----------------------------|-----------------------------------|---------------|
| | Gastos de venta | Gastos administrativos | Total |
| | S/(000) | S/(000) | S/(000) |
| Gastos de personal | 1,817 | 4,949 | 6,766 |
| Depreciación, nota 11 (a) | - | 1,136 | 1,136 |
| Amortización | - | 249 | 249 |
| Servicios prestados por terceros | 22 | 918 | 940 |
| Provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e) | 931 | - | 931 |
| Recupero de provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e) | (320) | - | (320) |
| Otras cargas de gestión | 371 | 896 | 1,267 |
| Total | 2,821 | 8,148 | 10,969 |

| | 2019 | | |
|--|-----------------------------|-----------------------------------|--------------|
| | Gastos de ventas | Gastos administrativos | Total |
| | S/(000) | S/(000) | S/(000) |
| Gastos de personal | 1,658 | 4,410 | 6,068 |
| Depreciación | - | 824 | 824 |
| Amortización | - | 116 | 116 |
| Servicios prestados por terceros | 66 | 959 | 1,025 |
| Provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e) | 178 | - | 178 |
| Recupero de provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e) | (152) | - | (152) |
| Otros cargas de gestión | 105 | 983 | 1,088 |
| Total | 1,855 | 7,292 | 9,147 |

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

24. Ingresos y gastos financieros

(a) A continuación se presentan los componentes de este rubro por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y de 2019:

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| | S/(000) | S/(000) |
| Ingresos | | |
| Intereses sobre depósitos | 95 | 3 |
| Intereses de préstamos otorgados a partes relacionadas | 7,031 | 7,143 |
| Otros | 163 | 305 |
| Total | 7,289 | 7,451 |
| | | |
| | 2020 | 2019 |
| | S/(000) | S/(000) |
| Gastos | | |
| Intereses por emisión de bonos | 24,929 | 24,282 |
| Intereses por obligaciones financieras y otros | 4,162 | 5,063 |
| Gastos de estructuración | 2,131 | 1,757 |
| Devengamiento por la prima del Call Spread | 2,272 | 1,011 |
| Intereses por pasivos de arrendamiento de derecho en uso | 2,368 | 2,253 |
| Otros | 843 | 810 |
| Total | 36,705 | 35,176 |

25. Situación tributaria

(a) InRetail Real Estate Corp. ha sido constituida en Panamá; por lo tanto no está sujeta a ningún impuesto a la renta.

Las personas jurídicas no domiciliadas en el Perú y las personas naturales deberán pagar un impuesto adicional sobre los dividendos que reciban. Al respecto, en atención al Decreto Legislativo N° 1261, el impuesto adicional a los dividendos por las utilidades generadas será el siguiente:

- 4.1 por ciento por las utilidades generadas hasta el 31 de diciembre de 2014.
- Por las utilidades generadas en los años 2015 y 2016 será 6.8 por ciento.
- 5.0 por ciento por las utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2017.

(b) Real Plaza e Inmobiliaria Puerta del Sol, están domiciliadas en el Perú y están sujetas al régimen tributario peruano y, calculan su impuesto a la renta sobre la base de sus estados financieros individuales. Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la tasa del impuesto a la renta fue de 29.5 por ciento, sobre la renta imponible, después de calcular la participación de los trabajadores, que de acuerdo a las normas vigentes se calcula con una tasa de entre 5 y 8 por ciento.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (c) La Ley No. 29663, modificada posteriormente por la Ley 29757, estableció que se considera renta de fuente peruana a las obtenidas de la enajenación indirecta de acciones o participaciones representativas del capital social de Compañías domiciliadas en el país.

Para estos fines, una transferencia indirecta de acciones peruanas se produce cuando las acciones emitidas por entidades no-peruanas se transfieren, siempre que dicha entidad posea, directa o indirectamente, acciones o participaciones de las subsidiarias peruanas ("transferencia indirecta"), y:

- (i) El valor de mercado de las acciones de la sociedad peruana debe representar al menos, el 50 por ciento del valor de mercado de la empresa no domiciliada, en un periodo cualquiera de 12 meses anteriores a la disposición.
- (ii) Al menos, el 10 por ciento de las acciones de la no domiciliada debe ser vendido en un periodo cualesquiera de 12 meses.
- (d) Las transacciones entre partes relacionadas y/o con empresas residentes en países de baja o nula imposición están sujetas a las normas sobre precios de transferencia peruana. Estas normas se basan en la aplicación del precio de libre concurrencia, tal como lo entiende la OCDE. Es importante mencionar que las normas sobre precios de transferencia solo son aplicables para efectos del impuesto a la renta, y los ajustes sólo son permitidos bajo ciertas condiciones. De acuerdo al análisis de las operaciones de InRetail Real Estate, la Gerencia y sus asesores legales opinan que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias significativas para InRetail Real Estate al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019.
- (e) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de realizar procedimientos de auditoría fiscal durante los cuatro años posteriores al año de la presentación de la declaración jurada de impuestos a la renta. La Autoridad Tributaria está facultada a corregir el cálculo de impuesto a la renta realizado por el contribuyente. A continuación se presentan los años sujetos a revisión por parte de la Autoridad Tributaria, de las subsidiarias de InRetail Real Estate Corp.:

| | Impuesto a la renta | Impuesto general a las ventas |
|--|----------------------------|--------------------------------------|
| Real Plaza S.R.L. | Del 2015 y 2017 al 2019 | Del 2015 al 2020 |
| Inmobiliaria Puerta del Sol S.A. | Del 2015 al 2019 | Del 2015 al 2020 |
| Inversiones Real Estate S.A. | Del 2015 al 2019 | Del 2015 al 2020 |
| Centro Comercial Estación Central S.A. | Del 2015 al 2019 | Del 2015 al 2020 |

De acuerdo con la legislación peruana, InRetail Shopping Malls, Interproperties Holding e Interproperties Holding II, las cuales califican como Entidades de Propósito Especial, no se consideran contribuyentes debido a su condición de Fideicomiso, sin embargo, las utilidades obtenidas, pérdidas netas y créditos fiscales por el impuesto a la renta de fuente extranjera se atribuyen a los tenedores de los certificados de participación. Por lo tanto, para reflejar esta obligación, la Compañía ha provisionado el 30 por ciento por concepto de impuesto a la renta a largo plazo, sobre las utilidades obtenidas a la fecha. Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el impuesto a la renta provisionado asciende a S/406,574,000 y S/390,761,000, respectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria pueda dar a las normas legales, no es posible determinar a la fecha, si de las revisiones que se realicen resultarán pasivos para InRetail Real Estate y sus Subsidiarias. Por lo que, cualquier mayor impuesto o recargo que pudiera resultar de eventuales revisiones por parte de la Autoridad Tributaria sería aplicado a los estados separados de resultados integrales del período en el que se determina dicho impuesto o recargo.

En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate y de sus asesores legales, cualquier mayor impuesto que se determine no sería significativo para los estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre 2019.

26. Transacciones con partes relacionadas

(a) Como resultado de las transacciones con partes relacionadas, InRetail Real Estate y sus Subsidiarias presentan los siguientes saldos al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| | S/(000) | S/(000) |
| Por cobrar | | |
| InRetail Perú Corp. (d) | 402,500 | 409,478 |
| Tiendas Peruanas Oriente S.A.C. | 6,119 | 6,957 |
| Tiendas Peruanas S.A. | 9,068 | 6,395 |
| Homecenters Peruanos S.A. (e) | 28,374 | 28,014 |
| Supermercados Peruanos S.A. (e) | 32,314 | 34,650 |
| Bembos S.A.C. | 641 | 751 |
| IR Management S.R.L. | 3 | - |
| Cineplex S.A. | 1,979 | 613 |
| Homecenters Peruanos Oriente S.A.C. | 15 | 2 |
| Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank | 1,858 | 2,059 |
| Plaza Veá Oriente S.A.C. | 327 | 1,272 |
| InRetail Pharma S.A. | 843 | 1,105 |
| Mifarma S.A.C. | 59 | 19 |
| Otras | 5,721 | 7,953 |
| Total | 489,821 | 499,268 |
| Por vencimiento: | | |
| Corriente | 27,113 | 36,105 |
| No corriente | 462,708 | 463,163 |
| | 489,821 | 499,268 |

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

| | 2020 S/(000) | 2019 S/(000) |
|--|-----------------|-----------------|
| Por pagar | | |
| Supermercados Peruanos S.A. | 552 | 326 |
| Homecenters Peruanos S.A. | 587 | 64 |
| IR Management S.R.L. | 762 | 32 |
| Homecenters Oriente S.A.C. | 138 | 10 |
| Tiendas Peruanas S.A. | - | 8 |
| Otros | 251 | 51 |
| Total | 2,290 | 491 |
| Obligaciones financieras | | |
| Arrendamientos financieros: | | |
| Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank | 78 | 197 |

La política del grupo InRetail Real Estate es realizar las transacciones con partes relacionadas en términos y condiciones similares a las realizadas con terceros.

- (b) Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, InRetail Real Estate mantiene saldos con su vinculada Banco Internacional del Perú S.A. – Interbank en el rubro de efectivo y equivalente de efectivo por un importe de S/15,634,000 y S/23,707,000, respectivamente.
- (c) Las transacciones con empresas relacionadas se han realizado en condiciones normales de mercado. Los impuestos que estas transacciones generaron, así como las bases de cálculo para su determinación, son los habituales en la industria y se resolverán de conformidad con las disposiciones legales.
- (d) En abril de 2018, InRetail Shopping Malls, subsidiaria de la Compañía otorgó un préstamo a InRetail Perú Corp. de S/402,500,000 que devenga un interés efectivo anual de 6.90 por ciento y vence en marzo de 2028.

Al 31 de marzo de 2020 y de 2019, incluye S/6,902,000 y S/6,864,000 correspondiente a los intereses devengados. En marzo de 2020, la Compañía cobró la primera cuota de intereses por un total de S/13,881,000. Al 31 de diciembre de 2019, mantenía un saldo por cobrar de S/6,978,000.

- (e) Al 31 de marzo de 2020, corresponde principalmente a la cuenta por cobrar que Interproperties Perú mantiene con Supermercados Peruanos S.A. y Homecenters Peruanos S.A. por un importe de S/30,264,000 y S/26,897,000, respectivamente (S/30,410,000 y S/27,003,000 al 31 de diciembre de 2019, respectivamente). Dichas cuentas por cobrar se debe a que Interproperties Perú actúa como intermediario entre el arrendador (tercero no vinculado) y las empresas vinculadas a quienes arrienda los inmuebles.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

27. Manejo del riesgo financiero

Las actividades de InRetail Real Estate la exponen a una variedad de riesgos financieros, que incluyen los efectos de las variaciones en los tipos de cambio de moneda extranjera, tasa de interés, crédito y liquidez. El programa de administración de riesgos de InRetail Real Estate trata de minimizar los potenciales efectos adversos en su desempeño financiero.

El Consejo de Administración de InRetail Real Estate es responsable del enfoque general de la gestión de riesgos y de la aprobación de las políticas y estrategias actualmente en vigor. El Consejo establece los principios para la gestión global de riesgos, así como las políticas para áreas concretas como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de crédito, entre otros.

Los aspectos más importantes para la gestión de riesgos son:

(a) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado comprenden tres tipos de riesgo: el riesgo de tasa de interés, el riesgo de moneda y riesgo sobre inversiones en acciones. En el caso de InRetail Real Estate, los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen préstamos; los cuales están expuestos a riesgo de moneda y de interés.

(i) Riesgo de tasa de interés

Es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés de mercado. InRetail Real Estate maneja su riesgo de tasa de interés mediante la obtención de deudas con tasa de interés fija. Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, InRetail Real Estate no mantiene deudas con tasa variable, las cuales estarían expuestas a un riesgo de cambio en la tasa de interés.

(ii) Riesgo tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La exposición de InRetail Real Estate a los tipos de cambio se relaciona principalmente con las actividades operativas de InRetail Real Estate, relacionadas con los ingresos de alquileres en moneda extranjera y de las obligaciones financieras.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, los activos y pasivos por moneda eran los siguientes (expresados en miles de Dólares estadounidenses):

| | 2020 US\$(000) | 2019 US\$(000) |
|---|-------------------|-------------------|
| Activo | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 2,454 | 1,846 |
| Inversiones a valor razonable con cambios en resultados | - | 2,450 |
| Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio | 42,707 | 49,278 |
| Cuentas por cobrar comerciales, neto | 270 | 1,087 |
| Otras cuentas por cobrar, neto | 191 | 53 |
| Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas | 1,604 | 2,157 |
| Total activo | 47,226 | 56,871 |
| Pasivo | | |
| Cuentas por pagar comerciales | (2,362) | (3,249) |
| Otras cuentas por pagar | (862) | (6,333) |
| Otras cuentas por pagar a partes relacionadas | (46) | (74) |
| Pasivo por arrendamiento | (42,020) | (42,332) |
| Obligaciones financieras, incluye porción corriente | (350,116) | (355,768) |
| Total pasivo | (395,406) | (407,756) |
| Call Spread | 350,000 | 350,000 |
| Posición activa (pasiva), neta | 1,820 | (885) |

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, InRetail Real Estate y sus Subsidiarias han decidido reducir el riesgo de tipo de cambio mediante la celebración de una operación de cobertura a través de un Call Spread que cobertura el riesgo de tipo de cambio asociado a los "Senior Notes Unsecured", el cual es considerado como un instrumento de cobertura eficaz.

El Call Spread ha sido suscrito, por un valor nominal de US\$350,000,000 al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, protege fluctuaciones del tipo de cambio entre S/3.26 y S/3.75 y será efectivo hasta el vencimiento de los "Senior Notes Unsecured". Ver nota 13 y 17.

Las transacciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Bancos, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones. Al 31 de marzo de 2020, el tipo de cambio de fin de periodo del mercado libre para las transacciones en Dólares estadounidenses era de S/ 3.433 por US\$1 para la compra y S/3.442 para la venta (S/3.311 por US\$1 para la compra y S/3.317 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre 2019).

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, InRetail Real Estate ha incurrido en una pérdida neta por diferencia de cambio por aproximadamente S/7,328,000 (ganancia neta de S/2,451,000 al 31 de marzo de 2019) la cual se presenta en el rubro "Diferencia en cambio, neta" del estado consolidado de resultados integrales.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(b) Riesgo de crédito –

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. InRetail Real Estate está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente cuentas por cobrar y préstamos) y de sus actividades de financiamiento, incluyendo depósito en Bancos.

Riesgos de crédito relacionados con cuentas por cobrar –

El riesgo de crédito de los clientes es manejado por la Gerencia, sujeto a políticas, procedimientos y controles debidamente establecidos. Los saldos pendientes de cuentas por cobrar son periódicamente revisados para asegurar su recupero. La máxima exposición al riesgo de crédito a la fecha del estado consolidado de situación financiera es el valor en libros de cada clase de activo financiero.

Riesgo de crédito relacionado con instrumentos financieros y depósitos en Banco –

Los riesgos de créditos de saldos con bancos son manejados por la Gerencia de acuerdo con políticas de InRetail Real Estate. Las inversiones de excedentes de efectivo son efectuadas con una entidad financiera vinculada de primer nivel. La máxima exposición al riesgo de crédito al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es el valor en libros de los saldos de efectivo y equivalente de efectivo.

(c) Riesgo de liquidez –

La liquidez se controla a través del calce de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez, lo cual le permite a InRetail Real Estate desarrollar sus actividades normalmente.

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. Al respecto, la Gerencia orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito.

28. Valor razonable

El valor razonable es definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo liquidado entre partes conocedoras y dispuestas a ello en una transacción corriente, bajo el supuesto de que la entidad es una empresa en marcha.

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 puede 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. Como resultado, el valor razonable no puede ser indicativo del valor neto de realización o de liquidación de los instrumentos financieros.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Los siguientes métodos y supuestos fueron usados para estimar los valores razonables:

(a) Instrumentos financieros cuyo valor razonable es similar a su valor en libros –

Para los activos y pasivos financieros que son líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar comerciales y otros pasivos corrientes, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.

(b) Instrumentos financieros a tasas fijas –

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasas fijas 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 las obligaciones financieras que devengan intereses se determina mediante los flujos de caja descontados usando las tasas actualmente disponibles para deudas en condiciones similares, riesgo de crédito y vencimiento similares.

29. Evento posterior

En marzo de 2020, El Organismo Mundial de la Salud “OMS” declaró el brote de coronavirus como una pandemia. Como consecuencia, las autoridades peruanas, donde la Compañía y sus Subsidiarias operan, están tomando todas las medidas necesarias para prevenir la expansión del virus. La Compañía y sus Subsidiarias han tomado todas las medidas oportunas para salvaguardar la salud de los trabajadores y asegurar sus procesos críticos. Sin embargo, a la fecha de los estados financieros, dada la incertidumbre y la rápida evolución de las circunstancias explicadas anteriormente, incluyendo las potenciales acciones que se pudieran tomar para contenerlo; no es posible predecir en qué medida afectará negativamente en el futuro la operación y los resultados financieros de la Compañía y sus Subsidiarias, más aún si ésta se prolongase en el tiempo.