

**InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados intermedios al 31 de marzo de 2022 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2021 (auditado) y por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y de 2021

## **InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados intermedios al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 y por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y de 2021.

### **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 2022 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2021 (auditado)

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)		Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
<b>Activo</b>				<b>Pasivo y patrimonio</b>			
<b>Activo corriente</b>				<b>Pasivo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	155,815	195,484	Cuentas por pagar comerciales	14	36,500	48,209
Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	5	190,077	191,266	Otras cuentas por pagar	15	42,007	69,070
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	6	4,189	81,782	Cuentas por pagar a partes relacionadas	26	1,910	1,880
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	43,470	44,693	Obligaciones financieras	17	66,679	157,953
Otras cuentas por cobrar	8	9,759	8,890	Pasivo financiero por arrendamiento	16(c)	4,593	4,796
Cuentas por cobrar a partes relacionadas, neto	26	39,938	45,528	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>151,689</b>	<b>281,908</b>
Gastos pagados por adelantado	9	10,907	2,619				
Impuesto por recuperar	10	11,385	10,086	<b>Pasivo no corriente</b>			
<b>Total activo corriente</b>		<b>465,540</b>	<b>580,348</b>	Cuentas por pagar comerciales	14	5,971	6,809
				Otras cuentas por pagar	15	13,593	13,760
<b>Activo no corriente</b>				Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	25(e)	442,474	416,979
Otras cuentas por cobrar	8	4,892	4,892	Pasivo financiero por arrendamiento	16(c)	224,004	230,007
Cuentas por cobrar a partes relacionadas, neto	26	465,194	460,571	Obligaciones financieras	17	2,055,717	2,163,896
Activo por impuesto a la renta diferido, neto	18	7,039	6,208	Pasivo por impuesto a la renta diferido, neto	18	35,616	33,717
Impuesto por recuperar	10	17,213	20,076	Instrumentos financieros derivados	13	9,560	-
Instalaciones, mobiliarios y equipos, neto	11	10,254	9,734	<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>2,786,935</b>	<b>2,865,168</b>
Propiedades de inversión	12	4,435,841	4,430,543	<b>Total pasivo</b>		<b>2,938,624</b>	<b>3,147,076</b>
Activo por derecho de uso, neto	16(b)	139,782	138,604				
Activos intangibles, neto		13,657	13,604	<b>Patrimonio</b>			
Instrumentos financieros derivados	13	70,082	109,754	Capital social	20	1,475,706	1,475,706
<b>Total activo no corriente</b>		<b>5,163,954</b>	<b>5,193,986</b>	Resultados no realizados		23,642	30,521
				Resultados acumulados		1,191,522	1,121,031
				<b>Total patrimonio</b>		<b>2,690,870</b>	<b>2,627,258</b>
<b>Total activo</b>		<b>5,629,494</b>	<b>5,774,334</b>	<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>5,629,494</b>	<b>5,774,334</b>

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 2022 y de 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ingresos por alquileres	21	103,360	71,782
Costo de ingresos por alquiler	22	<u>(12,757)</u>	<u>(10,979)</u>
<b>Ingresos por alquiler neto</b>		<b>90,603</b>	<b>60,803</b>
Ingresos por servicios de gerencia	21	48,145	36,466
Costo relacionado al ingreso de servicios de gerencia	22	<u>(37,370)</u>	<u>(28,610)</u>
<b>Ingreso neto por servicio de gerencia</b>		<b>10,775</b>	<b>7,856</b>
<b>Utilidad bruta</b>		<b>101,378</b>	<b>68,659</b>
Ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	12(b)	(20,967)	12,347
Gastos administrativos	23	(9,593)	(7,690)
Gastos de ventas	23	(2,699)	(4,118)
Otros ingresos (gastos) operativos, neto		61	(13)
<b>Utilidad de operación</b>		<b>68,180</b>	<b>69,185</b>
Ingresos financieros	24	11,403	10,789
Gastos financieros	24	(44,477)	(40,775)
Diferencia en cambio, neta	27(a)(ii)	62,909	(8,729)
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>		<b>98,015</b>	<b>30,470</b>
Impuesto a la renta	18(a)	<u>(28,375)</u>	<u>(9,341)</u>
<b>Utilidad neta</b>		<b>69,640</b>	<b>21,129</b>
<b>Utilidad por acción:</b>			
Utilidad por acción básica y diluida atribuible a los accionistas de InRetail Real Estate Corp.	20(b)	<u>0.123</u>	<u>0.037</u>

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 2022 y de 2021

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
<b>Utilidad neta</b>	69,640	21,129
<b>Otros resultados integrales</b>		
(Pérdida) ganancia no realizada en inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	(1,189)	23,137
Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	-	(6,941)
<b>Total otros resultados integrales de inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio</b>	<b>(1,189)</b>	<b>16,196</b>
Pérdida no realizada en instrumentos financieros derivados de cobertura	(5,690)	(31,659)
Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	-	(3,324)
<b>Total otros resultados integrales de instrumentos financieros derivados de cobertura</b>	<b>(5,690)</b>	<b>(34,983)</b>
<b>Otros resultados integrales del año, neto de impuesto a la renta</b>	<b>(6,879)</b>	<b>(18,787)</b>
<b>Total resultados integrales del año</b>	<b>62,761</b>	<b>2,342</b>

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 2022 y de 2021

	<b>Capital social</b>	<b>Resultados no realizados</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total patrimonio</b>
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
<b>Saldo al 1 de enero de 2021</b>	<b>1,475,706</b>	<b>(24,572)</b>	<b>986,730</b>	<b>2,437,864</b>
Utilidad neta	-	-	21,129	<b>21,129</b>
Otros resultados integrales	-	(18,787)	-	<b>(18,787)</b>
<b>Total resultados integrales</b>	<b>-</b>	<b>(18,787)</b>	<b>21,129</b>	<b>2,342</b>
Otros	-	-	-	-
<b>Saldos al 31 de marzo de 2021</b>	<b>1,475,706</b>	<b>(43,359)</b>	<b>1,007,859</b>	<b>2,440,206</b>
<b>Saldo al 1 de enero de 2022</b>	<b>1,475,706</b>	<b>30,521</b>	<b>1,121,031</b>	<b>2,627,258</b>
Utilidad neta	-	-	69,640	<b>69,640</b>
Otros resultados integrales	-	(6,879)	-	<b>(6,879)</b>
<b>Total resultados integrales</b>	<b>-</b>	<b>(6,879)</b>	<b>69,640</b>	<b>62,761</b>
Cambio en la participación en operación conjunta	-	-	851	<b>851</b>
<b>Saldos al 31 de marzo de 2022</b>	<b>1,475,706</b>	<b>23,642</b>	<b>1,191,522</b>	<b>2,690,870</b>

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 2022 y de 2021

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
<b>Actividades de operación</b>		
Ingresos de actividades ordinarias	169,185	114,766
Pago a proveedores de bienes y servicios	(48,874)	(38,258)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	(11,689)	(9,702)
Pago de tributos	(24,062)	(20,440)
Recupero de impuestos	2,893	5,693
Otros pagos, neto	(18,735)	(12,505)
<b>Efectivo neto proveniente de las actividades de operación</b>	<b>68,718</b>	<b>39,554</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Cobro de préstamos a vinculadas	13,881	13,881
Venta de inversiones a valor razonable con cambios en resultados	109,253	216,071
Compra de inversiones a valor razonable con cambios en resultados	(34,863)	(174,881)
Compra de instalaciones, mobiliario y equipo, neto de arrendamientos financieros	(345)	(200)
Compra y desarrollo de intangibles	(782)	(727)
Compra de propiedades de inversión, neto de arrendamientos financieros	(26,265)	(15,591)
Pago de IGTV por obras en curso de propiedades de inversión	(4,728)	(2,806)
<b>Efectivo neto proveniente de las actividades de inversión</b>	<b>56,151</b>	<b>35,747</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Obtención de deudas y préstamos que devengan intereses	24,500	54,500
Pago de deuda y préstamos que devengan intereses	(125,318)	(65,916)
Pago de pasivo financiero por arrendamiento	(1,185)	(1,909)
Pago de intereses por arrendamiento	(2,726)	(2,505)
Pago de intereses	(59,809)	(59,901)
<b>Efectivo neto utilizado en de las actividades de financiamiento</b>	<b>(164,538)</b>	<b>(75,731)</b>
Disminución neto de efectivo y depósitos a corto plazo	(39,669)	(430)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	195,484	19,987
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>155,815</b>	<b>19,557</b>
<b>Transacciones que no generaron flujos de efectivo</b>		
Instalaciones, mobiliario y equipo adquiridos mediante arrendamientos financieros	1,584	2,004
Adición del periodo de activo por derecho de uso	3,192	-

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 2022 y 31 de diciembre de 2021 y por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y de 2021.

#### **1. Actividad económica y pandemia**

##### **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 2022 y 31 de diciembre de 2021, Intercorp Perú posee directa e indirectamente 70.85 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 María, 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.

##### **Pandemia**

En marzo de 2020, el Organismo Mundial de la Salud "OMS" declaró el brote de coronavirus como una pandemia. La Compañía y sus Subsidiarias han tomado todas las medidas oportunas para salvaguardar la salud de los trabajadores y asegurar sus procesos críticos.

Desde el 16 de marzo hasta el 21 de junio de 2020, los centros comerciales estuvieron parcialmente cerrados, solo permanecieron abiertas las tiendas relacionadas a servicios esenciales como: supermercados, farmacias y bancos; por esta razón, durante este periodo la Compañía y sus Subsidiarias otorgaron descuentos a sus arrendatarios por renta y otros servicios relacionados. A fines de junio se autorizó la apertura de locatarios adicionales que venden productos no esenciales cumpliendo con la restricción dictada por el Gobierno, el cual incluye un aforo máximo en los centros comerciales.

El 26 de enero del 2021, el Gobierno peruano anunció nuevas medidas de cuarentena para el país para contener el virus, aplicando diferentes medidas en cada región de acuerdo a 4 diferentes niveles de alerta: extremo, muy alto, alto y moderado. Las medidas fueron aplicadas inicialmente por 15 días, desde el 31 de enero del 2021 al 15 de febrero del 2021, pero fueron extendidas hasta el 28 de febrero del 2021. En este contexto, los centros comerciales en regiones de nivel extremo, solo estuvieron permitidos de operar retail esencial y e-commerce. Los centros comerciales en regiones de otros niveles, fueron permitidos de operar retail no esencial, pero el aforo máximo fue reducido a niveles entre 20% y 60%.



## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El 24 de febrero del 2021, el Gobierno peruano anunció el levantamiento de las medidas de cuarentena a partir del 1 de marzo hasta el 14 de marzo del 2021. Durante este periodo, todos los centros comerciales estuvieron permitidos de operar retail esencial y no esencial, pero con niveles de aforo reducidos entre 20% y 60% de acuerdo al tipo de locatario y de acuerdo al nivel de riesgo establecido por región. Estos efectos se incluyen en los estados financieros consolidados.

El 14 de abril de 2021, el Gobierno peruano anunció que, debido al incremento de contagios, varias regiones del país retornarían al nivel de riesgo extremo, donde el aforo permitido en los centros comerciales será de 20 por ciento que regirá del 19 de abril al 5 de mayo de 2021.

A partir del 12 de julio de 2021, las restricciones de los domingos fueron levantadas, la capacidad en los centros comerciales fue ampliada hasta el 50% y los horarios de apertura fueron ampliados hasta las 10 pm. Desde el 6 de setiembre de 2021, la mayoría de regiones del país se encuentran clasificadas dentro del nivel de riesgo más bajo.

El Gobierno peruano anunció que, debido al incremento de contagios, varias regiones del país retornarían al nivel de riesgo alto, donde el aforo permitido en los centros comerciales será de 60 por ciento que regirá del 15 de diciembre de 2021 al 30 de enero de 2022.

En opinión de la Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias, se cuenta con liquidez suficiente y capacidad de deuda para cumplir con sus obligaciones, además de asegurar la continuidad de la operación.

Los estados financieros adjuntos interinos consolidados al 31 de marzo de 2022 fueron aprobados por el Consejo de Administración el 16 de mayo de 2022.

### 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.
- (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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Adicionalmente, al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, Interproperties Holding II mantiene la propiedad del 100 por ciento de participación en los activos netos de Inmobiliaria Puerta del Sol S.A.C. 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 2022 y 31 de diciembre de 2021) 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 2021. 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 inversiones a valor razonable con cambios en resultados, las inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados, 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.

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 2021.

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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 2022; 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 2022.

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”: Referencia al marco conceptual

En mayo de 2020, el IASB emitió Enmiendas a la NIIF 3, destinadas a reemplazar una referencia al Marco para la Preparación y Presentación de Estados Financieros, emitida en 1989, con una referencia al Marco Conceptual para la Información Financiera emitida en marzo de 2018 sin cambios significativos. sus requisitos. El Consejo también agregó una excepción al principio de reconocimiento de la NIIF 3 para evitar el problema del posible "día 2" ganancias o pérdidas que surgen de pasivos y pasivos contingentes que estarían dentro del alcance de la NIC 37 o la CINIIF 21 “Gravámenes”, si se incurriera por separado.

Al mismo tiempo, el Consejo decidió aclarar la orientación existente en la NIIF 3 para los activos contingentes que no se verían afectados al reemplazar la referencia al Marco para la Preparación y Presentación de Estados Financieros. Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2022 y se aplican de forma prospectiva.

Dado que las enmiendas se aplican prospectivamente a transacciones u otros eventos que ocurren en o después de la fecha de la primera aplicación, las Compañías no se verán afectadas por estas enmiendas en la transición.

(ii) Modificaciones a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes.

En enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a los párrafos 69 a 76 de la NIC 1 para especificar los requerimientos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las modificaciones aclaran: (i) qué se entiende por derecho a diferir la liquidación; (ii) que debe existir un derecho a diferir al final del período sobre el que se informa; (iii) esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de aplazamiento; y, (iv) que solo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación. Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y deben aplicarse retroactivamente.

Actualmente, las Compañías están evaluando el impacto que tendrán las modificaciones en la práctica y si los acuerdos de préstamo existentes pueden requerir renegociación.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(iii) Modificaciones a la NIC 16 “Propiedades, planta y equipo”: Ingresos antes del uso previsto

En mayo de 2020, el IASB emitió enmiendas a la NIC 16, que prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo, cualquier producto de la venta de elementos producidos mientras llevan ese activo a la ubicación y condición necesarias para que sea capaz de operar de la manera prevista por la gerencia. En su lugar, una entidad reconoce el producto de la venta de dichos elementos, y los costos de producirlos, en resultados. La enmienda es efectiva para los períodos anuales de presentación de informes que comienzan a partir del 1 de enero de 2022 y debe aplicarse retroactivamente a los elementos de propiedad, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer período presentado cuando la entidad aplica por primera vez la enmienda.

No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en el Grupo InRetail Real Estate.

(iv) Modificaciones a la NIC 37 “Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes”: Contratos onerosos – Costos de cumplimiento de un contrato

En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 37 para especificar qué costos debe incluir una entidad al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas. Las enmiendas aplican un "enfoque de costos directamente relacionado". Los costos que se relacionan directamente con un contrato para proporcionar bienes o servicios incluyen tanto los costos incrementales como una asignación de costos directamente relacionados con las actividades del contrato. Los costos generales y administrativos no se relacionan directamente con un contrato y están excluidos a menos que sean explícitamente cargados a la contraparte en virtud del contrato. Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022.

El Grupo InRetail Real Estate aplicará estas enmiendas a los contratos para los cuales aún no ha cumplido con todas sus obligaciones al comienzo del período de reporte anual en el que apliquen por primera vez las enmiendas.

(v) NIIF 1 “Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera”:

Subsidiaria como adoptante por primera vez La modificación permite a una subsidiaria que opta por aplicar el párrafo D16 (a) de la NIIF 1 para medir las diferencias de conversión acumuladas utilizando los importes informados por la controladora, con base en la fecha de transición de la controladora a las NIIF. Esta enmienda también se aplica a una asociada o negocio conjunto que opta por aplicar el párrafo D16 (a) de la NIIF 1. La enmienda es efectiva para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022 y se permite la adopción anticipada.

(vi) NIIF 9 “Instrumentos financieros”: tarifas en la prueba del '10 por ciento 'para la baja en cuentas de pasivos financieros

La enmienda aclara los honorarios que una entidad incluye al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original. Estas tarifas incluyen solo las pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluidas las tarifas pagadas o recibidas por el prestatario o el prestamista en nombre del otro. Una entidad aplica la modificación a los pasivos financieros que se modifican o intercambian en o después del comienzo del período anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez la modificación. La enmienda es efectiva para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2022 y se permite la adopción anticipada.

(vii) NIC 41 “Agricultura”: Tributación en las mediciones del valor razonable

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La enmienda elimina el requerimiento del párrafo 22 de la NIC 41 de que las entidades excluyan los flujos de efectivo por impuestos al medir el valor razonable de los activos dentro del alcance de la NIC 41. Una entidad aplica la modificación de forma prospectiva a las mediciones del valor razonable en o después del comienzo del primer período anual sobre el que se informa que comienza a partir del 1 de enero de 2022, permitiéndose la adopción anticipada.

- (viii) Modificaciones a la NIC 8: “Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores de estimaciones contables

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8 en las cuales introduce la definición de “estimación contable”. La modificación aclara la diferencia entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables y las correcciones de errores. Asimismo, aclara como las entidades usan técnicas de medición inputs para desarrollar estimaciones contables.

La modificación es efectiva para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 y aplica para cambios en las políticas contables y cambios de estimaciones contables que ocurran en o después del comienzo del periodo anual. La aplicación anticipada es permitida, siempre que este hecho sea revelado.

- (ix) Modificaciones a la NIC1 y a la Declaración de práctica 2 de las NIIF: Revelación de políticas contables

En febrero de 2021, el AIASB emitió modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de práctica 2 de las NIIF “Elaboración de juicios relacionados a la materialidad”. La modificación proporciona una guía y ejemplos de cómo aplicar juicios relacionados con la materialidad a las revelaciones de políticas contables. Las modificaciones tienen por objetivo ayudar a las entidades a revelar políticas contables que sean más útiles, reemplazando el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables significativas por un requisito de revelar sus políticas contables significativas “materiales” y agregan orientación sobre como las entidades aplican el concepto de materialidad al momento de tomar decisiones sobre las revelaciones de sus políticas contables.

Las modificaciones a la NIC 1 es efectiva para los periodos que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 siendo su aplicación anticipada permitida. Dado que las modificaciones a la Declaración de la práctica 2 brindan orientación no obligatoria sobre la aplicación de la definición de materialidad a las revelaciones de prácticas contables, no es necesaria una fecha de vigencia para las modificaciones.

En opinión de la Gerencia, estas normas no tendrán un 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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
Efectivo	51	51
Cuentas corrientes (b)	155,764	190,433
Depósitos a plazos (c)	-	5,000
<b>Total</b>	<b>155,815</b>	<b>195,484</b>

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

(c) Al 31 de diciembre de 2021, los depósitos a plazos son de libre disponibilidad, se mantienen en Soles, en entidades financieras locales, tienen vencimiento de un mes desde su constitución y devengan interés anual de 1.70 por ciento anual en Soles. Al 31 de marzo de 2022, no se mantienen depósitos a plazos.

### 5. Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio

Al 31 de marzo de 2022, la Compañía mantiene otras inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio por un importe de US\$51,358,000 equivalente a S/190,077,000 (US\$47,840,000 equivalente a S/191,266,000 al 31 de diciembre de 2021).

### 6. Inversiones a valor razonable con cambios en resultados

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

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
Fondos mutuos mantenidos por Sura S.A. SAF	4,189	81,782
<b>Total</b>	<b>4,189</b>	<b>81,782</b>

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 7. Cuentas por cobrar comerciales, neto

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Alquileres por cobrar (b)	39,514	37,665
Servicios no facturados (c)	12,671	15,882
Letras por cobrar	15,038	14,429
<b>Total</b>	<b>67,223</b>	<b>67,976</b>
Provisión para cuentas de cobranza dudosa (e)	(23,753)	(23,283)
<b>Total</b>	<b>43,470</b>	<b>44,693</b>

(b) Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, las cuentas por cobrar por alquileres están denominadas en Soles y en Dólares estadounidenses, tienen vencimiento corriente y no devengan intereses.

(c) Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, el análisis de las cuentas por cobrar es como sigue:

	Saldos al 31 de marzo de 2022		
	No deterioradas S/(000)	Deterioradas S/(000)	Total S/(000)
Servicios devengados no facturados	12,671	-	12,671
No vencidas	9,701	3,302	13,003
<b>Saldos vencidos</b>			
Desde 1 a 90 días	17,819	3,579	21,398
Desde 91 a 120 días	1,324	921	2,245
Desde 121 a 180 días	1,165	1,517	2,682
Desde 181 a 270 días	790	2,028	2,818
Más de 271 días	-	12,406	12,406
<b>Total</b>	<b>43,470</b>	<b>23,753</b>	<b>67,223</b>

	Saldos al 31 de diciembre de 2021		
	No deterioradas S/(000)	Deterioradas S/(000)	Total S/(000)
Servicios devengados no facturados	15,882	-	15,882
No vencidas	8,433	3,346	11,779
<b>Saldos vencidos</b>			
Desde 1 a 90 días	17,180	3,666	20,846
Desde 91 a 120 días	907	601	1,508
Desde 121 a 180 días	795	1,063	1,858
Desde 181 a 270 días	1,296	1,075	2,371
Más de 271 días	200	13,532	13,732
<b>Total</b>	<b>44,693</b>	<b>23,283</b>	<b>67,976</b>

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

(e) El movimiento de la provisión de cobranza dudosa al 31 de marzo de 2022 y de 2021 es como sigue:

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
<b>Saldo al inicio del año</b>	<b>23,283</b>	<b>20,068</b>
Provisión reconocida como gasto del año, nota 23 (b)	7,039	7,512
Recuperos, nota 23 (b)	(6,569)	(6,891)
<b>Saldo al fin del periodo</b>	<b>23,753</b>	<b>20,689</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>		<b>23,283</b>

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 2022 y 31 de diciembre de 2021.

### 8. Otras cuentas por cobrar

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

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
<b>Por tipo:</b>		
Anticipo a proveedores (b)	500	162
Reclamos (d)	4,892	4,892
Fondos mantenidos en el Banco de la Nación (c)	7,949	8,374
Otros	1,310	354
<b>Total</b>	<b>14,651</b>	<b>13,782</b>
<b>Por vencimiento:</b>		
Corriente	9,759	8,890
No corriente	4,892	4,892
	<b>14,651</b>	<b>13,782</b>

(b) Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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.



## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (d) Corresponde al recurso de reclamación ante la Superintendencia de Administración Tributaria por la fiscalización de renta no domiciliado del periodo 2016. En opinión de la Gerencia, se estima que el resultado será favorable.
- (e) En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate, no es necesario constituir una provisión de cobranza dudosa al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, al no haberse identificado riesgo de crédito.

### 9. Gastos pagados por adelantado

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Seguros pagados por adelantado (b)	1,211	109
Tributos pagados por adelantado (c)	8,597	2,265
Otros	1,099	245
<b>Total</b>	<b>10,907</b>	<b>2,619</b>

- (b) Corresponde principalmente a pagos de seguros de los inmuebles propiedad de la Compañía y sus Subsidiarias.
- (c) Corresponden principalmente a impuestos municipales prepagados por los inmuebles.

### 10. Impuesto por recuperar

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
<b>Por tipo</b>		
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (b)	27,740	28,980
Pagos a cuenta del impuesto a la renta	157	373
Otros	701	809
<b>Total</b>	<b>28,598</b>	<b>30,162</b>
<b>Por vencimiento</b>		
Corriente	11,385	10,086
No corriente	17,213	20,076
<b>Total</b>	<b>28,598</b>	<b>30,162</b>

- (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, mobiliarios y equipos, neto

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

	Instalaciones S/(000)	Muebles y equipos S/(000)	Unidades de transporte S/(000)	Equipos diversos S/(000)	Total S/(000)
<b>Costo</b>					
Saldo al 1 de enero de 2022	7,318	4,230	342	26,123	38,013
Adiciones			108	1,821	1,929
<b>Saldos al 31 de marzo de 2022</b>	<b>7,318</b>	<b>4,230</b>	<b>450</b>	<b>27,944</b>	<b>39,942</b>
<b>Depreciación acumulada</b>					
Saldo al 1 de enero de 2022	6,032	3,736	68	18,443	28,279
Depreciación del periodo, nota 23(b)	52	38	37	1,282	1,409
<b>Saldos al 31 de marzo de 2022</b>	<b>6,084</b>	<b>3,774</b>	<b>105</b>	<b>19,725</b>	<b>29,688</b>
<b>Costo neto saldos al 31 de marzo de 2022</b>	<b>1,234</b>	<b>456</b>	<b>345</b>	<b>8,219</b>	<b>10,254</b>
<b>Costo neto saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>1,286</b>	<b>494</b>	<b>274</b>	<b>7,680</b>	<b>9,734</b>

(b) Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no existen prendas o garantías otorgadas a terceros sobre las instalaciones, muebles y equipos de InRetail Real Estate.

(c) Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Gerencia de InRetail Real Estate efectuó una evaluación sobre el estado de uso de sus instalaciones, muebles y equipos 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 equipos 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:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	S/(000)	S/(000)
Real Plaza Puruchuco centro comercial	636,297	637,415
Real Plaza Salaverry centro comercial (i)	498,732	498,139
Real Plaza Cusco centro comercial (i)	367,014	366,370
Real Plaza Chiclayo centro comercial	363,118	364,482
Real Plaza Piura centro comercial	299,859	299,035
Real Plaza Trujillo centro comercial	282,790	281,596
Real Plaza Centro Cívico centro comercial (i)	240,798	241,227
Real Plaza Primavera centro comercial	252,702	252,350
Real Plaza Huancayo centro comercial (i)	164,727	164,544
Real Plaza Pucallpa centro comercial	138,418	138,483
Real Plaza Huánuco centro comercial (i)	140,646	141,075
Real Plaza Santa Clara centro comercial	131,963	132,913
Real Plaza Pro centro comercial	134,947	134,999
Real Plaza Cajamarca centro comercial	115,390	115,014
Real Plaza Juliaca centro comercial (i)	95,140	94,934
Real Plaza Chorrillos centro comercial	86,698	86,409
Real Plaza Arequipa centro comercial (i)	79,623	79,506
Real Plaza Sullana centro comercial	53,681	54,327
Real Plaza Nuevo Chimbote centro comercial	49,812	50,992
Jr. de la Unión Inmueble	12,321	12,179
Otros (ii)	291,165	284,554
<b>Total</b>	<b>4,435,841</b>	<b>4,430,543</b>

(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 2022 y 31 de diciembre de 2021.

## 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 2022 y de 2021 fue el siguiente:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	S/(000)	S/(000)
<b>Saldo al inicio del año</b>	<b>4,430,543</b>	<b>4,224,337</b>
Adiciones	26,265	15,591
Ajuste al valor razonable	(20,967)	12,347
<b>Saldos al final del periodo</b>	<b>4,435,841</b>	<b>4,252,275</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>		<b>4,430,543</b>

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. Instrumentos financieros derivados

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el rubro se encuentra compuesto por un contrato de “Principal Call Spread” (Call Spread de moneda) y un “Full Cross-Currency Swap” de moneda, ambos instrumentos fueron designados 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	Recibe tasa fija a	Pago tasa fija a	Valor en libros de la partida cubierta	2022		2021
						Activo valor razonable	Pasivo valor razonable	Activo valor razonable
	US\$(000)		%	%	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
J.P. Morgan (a)	250,000	Abril 2028	-	1.05	925,250	70,082	-	79,606
J.P. Morgan (a)	100,000	Abril 2028	5.75	8.75	370,100	-	9,560	30,148
						<b>70,082</b>	<b>9,560</b>	<b>109,754</b>

## 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 emitidas 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.

El 1 de julio de 2021, la Compañía decidió reemplazar US\$100,000,000 del Call Spread por US\$100,000,000 de un Full Cross-Currency Swap sobre la emisión de sus Senior Notes Unsecured, que establece el intercambio de moneda al tipo de cambio de S/3.887 por US\$1.00, el cual para efectos de la NIIF 9, califica como un instrumento de cobertura eficaz.

La liquidación anticipada del instrumento financiero derivado incluye la cancelación parcial del pasivo mantenido por la financiación recibida por parte de J.P. Morgan para la adquisición del instrumento financiero derivado. Producto de esta transacción se generó un gasto neto total de S/38,826,000.

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el Call Spread cubre US\$250,000,000 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. Al 31 de marzo de 2022, la variación del tipo de cambio fue coberturada por el Call Spread (durante el año 2021, el tipo de cambio ha sufrido incrementos que no han sido coberturado por el Call Spread, dicha variación de tipo de cambio se encuentra registrado en el estado consolidado de resultados). 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:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	S/(000)	S/(000)
Facturas por pagar a terceros (b)	35,918	46,141
Provisión por servicios recibidos pero no facturados (c)	6,553	8,877
<b>Total</b>	<b>42,471</b>	<b>55,018</b>
<b>Por vencimiento:</b>		
Corriente	36,500	48,209
No corriente	5,971	6,809
	<b>42,471</b>	<b>55,018</b>

- (b) Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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. 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:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	S/(000)	S/(000)
Intereses por pagar (c)	3,748	32,050
Ingresos diferidos (b)	19,474	20,538
Impuesto general a las ventas	4,008	3,862
Depósitos de terceros (d)	3,717	3,412
Remuneraciones y beneficios sociales a pagar	3,873	3,758
Tributos por pagar	3,137	1,945
Vacaciones	1,428	1,207
Otras cuentas por pagar	16,215	16,058
<b>Total</b>	<b>55,600</b>	<b>82,830</b>
<b>Por vencimiento:</b>		
Corriente	42,007	69,070
No corriente	13,593	13,760
<b>Total</b>	<b>55,600</b>	<b>82,830</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	S/(000)	S/(000)
Derecho de llave (b.1)	16,955	17,149
Otros	2,519	3,389
<b>Total</b>	<b>19,474</b>	<b>20,538</b>

(b.1) Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 2022, corresponde principalmente a intereses por pagar originados por la oferta privada de "Senior Notes Unsecured" con vencimiento en el 2034, que devengan un interés de 7.875 por ciento anual (al 31 de diciembre de 2021, intereses por pagar "Senior Notes Unsecured" con vencimiento en el 2028 y 2034 que devengan un interés de 5.750, 6.563, y 7.875).

(d) Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y 31 de diciembre de 2021 y los movimientos durante el periodo:

	Terrenos S/(000)	Edificios e instalaciones S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)
<b>Costo</b>				
<b>Saldo inicial</b>	<b>160,721</b>	<b>933</b>	<b>161,654</b>	<b>151,797</b>
Adiciones	3,192	-	3,192	9,857
<b>Saldo final</b>	<b>163,913</b>	<b>933</b>	<b>164,846</b>	<b>161,654</b>
<b>Depreciación acumulada</b>				
<b>Saldo inicial</b>	<b>22,263</b>	<b>787</b>	<b>23,050</b>	<b>15,274</b>
Depreciación del periodo, nota 22 (a)	1,949	65	2,014	7,776
<b>Saldo final</b>	<b>24,212</b>	<b>852</b>	<b>25,064</b>	<b>23,050</b>
<b>Costo neto</b>	<b>139,701</b>	<b>81</b>	<b>139,782</b>	<b>138,604</b>

El gasto por depreciación para los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y de 2021, ha sido registrado en los siguientes rubros del estado consolidado de resultados:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Costo de ventas, nota 22 (a)	2,014	1,882
<b>Saldos al 31 de marzo</b>	<b>2,014</b>	<b>1,882</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>		<b>7,776</b>

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c) A continuación presentamos el movimiento del rubro “pasivo financiero por arrendamiento” al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
<b>Saldo inicial</b>	<b>234,803</b>	<b>212,085</b>
Adiciones	7,977	13,153
Gastos por intereses financieros, nota 24	2,726	10,714
Amortización	(4,075)	(16,555)
Variación monetaria	(12,834)	15,406
<b>Saldo final</b>	<b>228,597</b>	<b>234,803</b>
Corriente	4,593	4,796
No corriente	224,004	230,007
<b>Saldo final</b>	<b>228,597</b>	<b>234,803</b>

Adicionalmente, en el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y de 2021, se han devengado intereses relacionados al pasivo por arrendamiento por S/2,726,000 y S/2,505,000, 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)	2022	2021	2022	2021	2022	2021
				S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)		
<b>Senior Notes Unsecured</b>											
Senior Notes Unsecured (b)	USD	5.750	2028	350,000	-	1,230,961	1,327,464	-	-	1,230,961	1,327,464
Senior Notes Unsecured (c)	PEN	7.875	2034	-	141,000	135,689	135,668	-	-	135,689	135,668
Senior Notes Unsecured (b)	PEN	6.563	2028	-	313,500	310,662	310,569	-	-	310,662	310,569
				<b>350,000</b>	<b>454,500</b>	<b>1,677,312</b>	<b>1,773,701</b>	-	-	<b>1,677,312</b>	<b>1,773,701</b>
<b>Arrendamiento financiero</b>											
<b>Partes relacionadas</b>											
Banco Internacional del Perú-Interbank	USD	Entre 3.950 a 4.530	2022-2024	76	-	193	134	83	71	110	63
<b>Partes no relacionadas</b>											
Scotiabank Perú S.A.A. (f)	PEN	5.510	2025	-	380,000	328,744	336,480	30,969	30,954	297,775	305,526
Hewlett Packard S.A.	USD	Entre 2.180 a 2.90	2022 - 2024	2,983	-	4,669	4,970	3,171	3,487	1,498	1,483
CSI Renting	USD	Entre 2.330 a 9.500	2022- 2025	211	-	296	376	145	189	151	187
Inversiones Nueva Capital Peru S.A.	USD	12.000	2022- 2026	163	-	584	-	117	-	467	-
				<b>3,433</b>	<b>380,000</b>	<b>334,486</b>	<b>341,960</b>	<b>34,485</b>	<b>34,701</b>	<b>300,001</b>	<b>307,259</b>
<b>Pagarés y préstamos</b>											
<b>Partes relacionadas</b>											
Banco Internacional del Perú-Interbank	PEN	5.750	2022	-	24,500	24,500	-	24,500	-	-	-
Banco Internacional del Perú-Interbank	PEN	1.850	2022	-	54,500	-	54,500	-	54,500	-	-
<b>Partes no relacionadas</b>											
Scotiabank Perú S.A.A. (d)	PEN	5.250	2027	-	50,000	42,251	43,484	4,937	4,935	37,314	38,549
Banco de Crédito del Perú	PEN	3.500	2022	-	39,000	-	39,000	-	39,000	-	-
Scotiabank Perú S.A.A.	PEN	4.210	2022	-	19,000	-	19,000	-	19,000	-	-
<b>Financiamiento de Call Spread, nota 13</b>											
JP. Morgan	USD	10.205	2028	18,147	-	43,847	50,204	2,757	5,817	41,090	44,387
				<b>18,147</b>	<b>187,000</b>	<b>110,598</b>	<b>206,188</b>	<b>32,194</b>	<b>123,252</b>	<b>78,404</b>	<b>82,936</b>
<b>Total</b>				<b>371,580</b>	<b>1,021,500</b>	<b>2,122,396</b>	<b>2,321,849</b>	<b>66,679</b>	<b>157,953</b>	<b>2,055,717</b>	<b>2,163,896</b>

## 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, emitió 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/1,295,350,000 al 31 de marzo de 2022 (S/1,399,300,000 al 31 de diciembre de 2021) que devenga un interés de 5.75 por ciento anual, con vencimiento a 10 años y con pagos 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\$17,398,000 equivalente a S/64,389,000 al 31 de marzo de 2022 (US\$17,968,000 equivalente a S/71,836,000 al 31 de diciembre de 2021).

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 6.563 por ciento anual, con vencimiento a 10 años, con pagos 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/2,838,000 al 31 de marzo de 2022 (S/2,931,000 al 31 de diciembre de 2021).

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

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, se han cumplido satisfactoriamente con los ratios relacionados a la emisión de bonos y se encuentran dentro de los límites estipulados.

- (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/1,311,000 al 31 de marzo de 2022 (S/1,332,000 al 31 de diciembre de 2021). Adicionalmente, al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, el saldo neto de este préstamo es de aproximadamente S/135,689,000 y S/135,668,000, respectivamente.

- (d) En octubre de 2019, la Compañía obtuvo 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 5.442 por ciento después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente S/249,000 al 31 de marzo de 2022 (S/266,000 al 31 de diciembre de 2021).

Al 31 de marzo de 2022, la Compañía amortizó un importe de S/7,500,000 (al 31 de diciembre de 2021, S/6,250,000).

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (e) En mayo de 2020, la Compañía obtuvo un nuevo préstamo bajo el programa Reactiva Perú con el Banco de Crédito del Perú por el importe de S/10,000,000 con una tasa de interés de 1.48 por ciento anual con vencimiento en el año 2023 incluyendo un periodo de gracia (interés no capitalizables en el primer año).

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía amortizó el integró de la deuda.

- (f) En diciembre de 2020, se finalizó el desembolso del arrendamiento financiero con el Banco Scotiabank del Perú S.A.A. para la construcción y puesta en marcha del centro comercial Puruchuco por un importe de S/380,000,000, pagadero en cuotas trimestrales con vencimiento en el año 2025, que devenga un interés de 5.510 por ciento anual.

Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés efectiva de 5.899 por ciento anual después de considerar el costo de reestructuración por S/3,256,000 al 31 de marzo de 2022 (S/3,519,000 al 31 de diciembre de 2021).

Al 31 de marzo de 2022, la Compañía amortizó un importe de S/48,000,000 (al 31 de diciembre de 2021, S/40,000,000).

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, InRetail Real Estate y subsidiarias han cumplido con los requisitos financieros (“covenants”).

- (g) Las obligaciones financieras serán pagadas como sigue:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	S/(000)	S/(000)
2022	57,113	157,953
2023	43,748	43,853
2024	43,302	43,332
2025	255,807	256,214
2026	12,971	13,581
2027 en adelante	1,709,455	1,806,916
<b>Total</b>	<b><u>2,122,396</u></b>	<b><u>2,321,849</u></b>

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, así como los presentados en el estado consolidado de resultados por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y de 2021:

Estado de situación financiera	2022		2021	
	Activo S/(000)	Pasivo S/(000)	Activo S/(000)	Pasivo S/(000)
Real Plaza S.R.L.	7,025	-	6,198	-
Inversiones Real Estate S.A.	-	632	-	632
Centro Comercial Estación Central S.A.	13	-	10	-
Inmobiliaria Puerta del Sol S.A.	-	34,984	-	33,085
<b>Total</b>	<b>7,038</b>	<b>35,616</b>	<b>6,208</b>	<b>33,717</b>

  

Estado de resultados	Impuesto a la renta por los periodos terminados el 31 de marzo de 2022 y de 2021	
	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Corriente	(27,306)	(10,877)
Diferido	(1,069)	1,536
<b>Total</b>	<b>(28,375)</b>	<b>(9,341)</b>

### 19. Compromisos

Al 31 de marzo de 2022, corresponde a cartas fianzas a favor de terceros por aproximadamente S/9,211,000 y US\$2,950,000 (S/9,245,000 y US\$3,150,000 al 31 de diciembre de 2021), que garantizan el cumplimiento de obligaciones provenientes de acuerdos contractuales relacionados con los proyectos inmobiliarios de Interproperties Holding e Interproperties Holding II.

### 20. Patrimonio

#### (a) Capital social

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	<b>Acciones comunes</b>		
	<b>Acciones en circulación</b>	<b>Días de vigencia hasta el término del periodo</b>	<b>Promedio ponderado de acciones</b>
Número al 1 de enero de 2021	568,201,039		568,201,039
Número al 31 de marzo de 2021	568,201,039	90	568,201,039
Número al 1 de enero de 2022	568,201,039		568,201,039
Número al 31 de marzo de 2022	568,201,039	90	568,201,039
<b>Para el periodo terminado el 31 de marzo de 2022</b>			
	<b>Utilidad neta (numerador)</b>	<b>Acciones (denominador)</b>	<b>Utilidad por acción</b>
	S/		S/
Utilidad por acción básica y diluida	69,640,000	568,201,039	0.123
<b>Para el periodo terminado el 31 de marzo de 2021</b>			
	<b>Utilidad neta (numerador)</b>	<b>Acciones (denominador)</b>	<b>Utilidad por acción</b>
	S/		S/
Utilidad por acción básica y diluida	21,129,000	568,201,039	0.037

### 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 2022 y de 2021:

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
<b>Ingresos por alquileres</b>		
Ingresos por rentas (b)	98,539	69,001
Alquiler de espacios publicitarios	3,640	1,438
Derecho de llave	1,181	1,343
<b>Total</b>	<b>103,360</b>	<b>71,782</b>
<b>Ingresos por servicios de gerencia</b>		
Gastos comunes (c)	21,006	18,678
Electricidad y agua (d)	16,478	11,428
Promoción y publicidad (e)	5,460	4,147
Parqueo	2,522	694
Servicios administrativos	344	271
Otros	2,335	1,248
<b>Total</b>	<b>48,145</b>	<b>36,466</b>

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (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:

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
Ingresos por renta fija	86,626	55,815
Ingresos por renta variable	11,913	13,186
<b>Total</b>	<b>98,539</b>	<b>69,001</b>

- (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.

### 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 2022 y de 2021:

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
<b>Costo de ingresos por alquiler</b>		
Costo de alquiler renta variable de terrenos (b)	3,897	2,509
Depreciación de activo por derecho de uso, nota 16 (b)	2,014	1,882
Impuesto predial y arbitrios	5,160	4,573
Costo de seguros de edificios	1,553	1,815
Otros	133	200
<b>Total</b>	<b>12,757</b>	<b>10,979</b>
<b>Costo relacionado a ingreso por servicios de gerencia</b>		
Electricidad y agua	13,760	10,011
Mantenimiento y administración de parqueo	5,796	4,450
Marketing y publicidad	3,386	1,481
Gastos de personal	5,075	4,698
Servicio de limpieza	3,033	2,351
Servicio de seguridad	3,154	2,861
Alquiler, servicios profesionales y comunicación	2,367	2,261
Otros costos	799	497
<b>Total</b>	<b>37,370</b>	<b>28,610</b>

- (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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 23. Gastos de administración y de ventas

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Gastos administrativos	9,593	7,690
Gastos de venta	2,699	4,118
<b>Total</b>	<b>12,292</b>	<b>11,808</b>

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

	2022		
	Gastos de ventas S/(000)	Gastos administrativos S/(000)	Total S/(000)
Gastos de personal	2,543	4,360	6,903
Depreciación, nota 11 (a)	-	1,409	1,409
Amortización	-	731	731
Servicios prestados por terceros	285	2,913	3,198
Provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	7,040	-	7,040
Provisión de cobranza dudosa con relacionadas	157	-	157
Recupero de provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	(6,569)	-	(6,569)
Recupero de provisión de cobranza dudosa con relacionadas	(793)	-	(793)
Otras cargas de gestión	36	180	216
<b>Total</b>	<b>2,699</b>	<b>9,593</b>	<b>12,292</b>

	2021		
	Gastos de ventas S/(000)	Gastos administrativos S/(000)	Total S/(000)
Gastos de personal	2,210	3,808	6,018
Depreciación, nota 11 (a)	-	1,265	1,265
Amortización	-	444	444
Servicios prestados por terceros	223	1,952	2,175
Provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	7,512	-	7,512
Provisión de perdida esperada con relacionadas	1,047	-	1,047
Recupero de provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	(6,891)	-	(6,891)
Otros cargas de gestión	17	221	238
<b>Total</b>	<b>4,118</b>	<b>7,690</b>	<b>11,808</b>

## 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 terminados el 31 de marzo de 2022 y de 2021:

	2022	2021
	S/(000)	S/(000)
<b>Ingresos</b>		
Intereses sobre depósitos	15	38
Intereses de préstamos otorgados a partes relacionadas	6,864	6,929
Ingresos por dividendos	3,723	3,495
Ingreso sobre inversiones a valor razonable con cambios en resultados	216	216
Otros	585	111
<b>Total</b>	<b>11,403</b>	<b>10,789</b>
	2022	2021
	S/(000)	S/(000)
<b>Gastos</b>		
Intereses por emisión de bonos	26,511	26,091
Intereses por obligaciones financieras y otros	6,471	6,611
Intereses por flujos de intercambio - Swap	3,267	-
Gastos de estructuración	2,940	2,365
Devengamiento por la prima Call Spread	2,212	2,469
Intereses por pasivos financiero de arrendamiento, nota 16(c)	2,726	2,505
Otros	350	734
<b>Total</b>	<b>44,477</b>	<b>40,775</b>

### 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 2022 y 31 de diciembre de 2021 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.

(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.



## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 competencia, 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 2022 y 31 de diciembre de 2021.
- (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.:

	<b>Impuesto a la renta</b>	<b>Impuesto general a las ventas</b>
Real Plaza S.R.L.	Del 2017 al 2021	Del 2017 al 2022
Inmobiliaria Puerta del Sol S.A.	Del 2017 al 2021	Del 2017 al 2022
Inversiones Real Estate S.A.	Del 2017 al 2021	Del 2017 al 2022
Centro Comercial Estación Central S.A.	Del 2017 al 2021	Del 2017 al 2022

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 2022 y 31 de diciembre de 2021, el impuesto a la renta provisionado asciende a S/442,474,000 y S/416,979,000, respectivamente.

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 periodo en el que se determina dicho impuesto o recargo.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 2022 y 31 de diciembre 2021.

### 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 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
<b>Por cobrar</b>		
InRetail Perú Corp. (d)	406,196	409,517
Tiendas Peruanas Oriente S.A.C.	511	359
Tiendas Peruanas S.A.	2,868	4,466
EP de Franquicias S.A.C.	5,096	5,171
Homecenters Peruanos S.A. (e)	31,318	28,055
Supermercados Peruanos S.A. (e)	36,290	33,359
Bembos S.A.C.	3,324	3,016
Interseguro Compañía de Seguros S.A.	2,324	1,366
IR Management S.R.L.	3	3
Cineplex S.A.	5,765	4,815
Homecenters Peruanos Oriente S.A.C.	29	18
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank	985	1,986
Plaza Veá Oriente S.A.C.	124	162
InRetail Pharma S.A.	128	298
Mifarma S.A.C.	100	56
Otras	10,071	13,452
<b>Total</b>	<b>505,132</b>	<b>506,099</b>
<b>Por vencimiento:</b>		
Corriente	39,938	45,528
No corriente	465,194	460,571
	<b>505,132</b>	<b>506,099</b>
	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
<b>Por pagar</b>		
Supermercados Peruanos S.A.	406	205
Homecenters Peruanos S.A.	191	251
IR Management S.R.L.	331	338
Tiendas Peruanas S.A.	639	695
IR Digital S.A.C.	281	358
Otros	62	33
<b>Total</b>	<b>1,910</b>	<b>1,880</b>
<b>Obligaciones financieras</b>		
Arrendamientos financieros:		
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank	193	134

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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/150,532,000 y S/183,845,000, 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 2022, la Compañía cobró una cuota de interés por un importe total de S/13,881,000 (S/27,761,000 al 31 de diciembre de 2021) y se presenta en el estado separado de flujos de efectivo.

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y de 2021, se devengó un interés de S/6,864,000 y S/6,864,000, respectivamente, los cuales fueron registrados en el rubro “ingresos financieros” del estado separado de resultados integrales. Al 31 de diciembre de 2021, se mantiene intereses acumulados por cobrar de S/7,017,000.

- (e) Al 31 de marzo de 2022, 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/33,077,000 y S/29,617,000, respectivamente (S/30,639,000 y S/27,432,000 al 31 de diciembre de 2021, respectivamente). Dichas cuentas por cobrar se deben 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, los activos y pasivos mantenidos en moneda extranjera son los siguientes (expresados en miles de Dólares estadounidenses):

	2022 US\$(000)	2021 US\$(000)
<b>Activo</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	34,972	29,321
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	545	10,515
Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	51,358	47,840
Cuentas por cobrar comerciales, neto	1,470	1,381
Otras cuentas por cobrar	9	5
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,880	1,323
<b>Total activo</b>	<b>90,234</b>	<b>90,385</b>
<b>Pasivo</b>		
Cuentas por pagar comerciales	(2,098)	(2,183)
Otras cuentas por pagar	(294)	(5,577)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(2)	(3)
Pasivo financiero por arrendamiento	(43,368)	(41,350)
Obligaciones financieras, incluye porción corriente	(346,001)	(345,960)
<b>Total pasivo</b>	<b>(391,763)</b>	<b>(395,073)</b>
Importe coburado	350,000	350,000
<b>Posición activa, neta</b>	<b>48,471</b>	<b>45,312</b>

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, InRetail Real Estate y sus Subsidiarias han decidido reducir el riesgo de tipo de cambio mediante la celebración de operaciones de cobertura a través de un Call Spread y Full Cross-Currency Swap, que cubren el riesgo de tipo de cambio asociado a los "Senior Notes Unsecured", los cuales son considerados como instrumentos de cobertura eficaz.

El Call Spread ha sido suscrito, por un valor nominal de US\$250,000,000 y el Full Cross-Currency Swap por un valor nominal de US\$100,000,000 al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 2022, el tipo de cambio de fin de periodo del mercado libre para las transacciones en Dólares estadounidenses era de S/3.695 por US\$1 para la compra y S/3.701 para la venta (S/3.975 por US\$1 para la compra y S/3.998 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre 2021).

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2022 y de 2021, InRetail Real Estate ha incurrido en el siguiente resultado por diferencia de cambio:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Diferencia de cambio generada por activos y pasivos cubiertos	41,950	(44,100)
Compensación de diferencia en cambio por derivado de cobertura	(41,950)	44,100
Diferencia de cambio generada por activos y pasivos no cubiertos	62,909	(8,729)
<b>Ganancia (pérdida) neta</b>	<b>62,909</b>	<b>(8,729)</b>

## 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 éste 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.
- (c) Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio  
El valor razonable de las inversiones con cambios en patrimonio se deriva de los precios de cotización en mercados activos, si están disponibles. El valor razonable de los activos disponibles para la venta no cotizados se estima utilizando la técnica de flujos de caja descontados.

### **Jerarquía de valores razonables**

El Grupo InRetail Real Estate utiliza la siguiente jerarquía para determinar y revelar el valor razonable de sus instrumentos financieros registrados en el estado combinado de situación financiera:

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 valorización para las que los datos y variables que tienen un efecto significativo sobre la determinación del valor razonable registrado no se basan en datos observables del mercado.

El Grupo InRetail Real Estate no mantiene instrumentos financieros cuyo valor razonable haya sido determinado mediante el nivel 3, ni hubo transferencias entre niveles durante los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y de 2021, y por el año terminado el 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021. El Grupo InRetail Real Estate mantiene los siguientes instrumentos financieros a valor razonable:

- Inversiones a valor razonable con cambio en patrimonio, cuyos valores razonables fueron determinados mediante el nivel 1 de la jerarquía.
- Instrumentos financieros derivados, cuyos valores razonables fueron determinados mediante el nivel 2 de la jerarquía.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 29. Evento posterior

- (a) La Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias continúan monitoreando la evolución de la situación y la orientación de las autoridades nacionales e internacionales, ya que pueden surgir hechos fuera del control de la Gerencia que requieran modificar el plan de negocios establecido. Una mayor propagación de COVID-19 y las consecuentes medidas que se tomen para limitar la propagación de enfermedad podrían afectar la capacidad de llevar a cabo los negocios en la forma habitual y, por lo tanto, afectar la situación financiera y los resultados de operaciones.