

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados intermedios al 31 de marzo de 2023 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2022 (auditado) y por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 y de 2022

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados intermedios al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 y por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 y de 2022.

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 2023 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2022 (auditado)

	Nota	2023	2022		Nota	2023	2022
		S/(000)	S/(000)			S/(000)	S/(000)
Activo				Pasivo y patrimonio			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	120,097	220,746	Cuentas por pagar comerciales	14	41,932	41,323
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	6	79,396	-	Otras cuentas por pagar	15	55,996	79,837
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	36,164	43,077	Cuentas por pagar a partes relacionadas	26	5,211	62,783
Otras cuentas por cobrar	8	10,358	14,765	Obligaciones financieras	17	44,523	44,553
Cuentas por cobrar a partes relacionadas, neto	26	44,338	50,916	Pasivo financiero por arrendamiento	16(c)	6,968	6,749
Gastos pagados por adelantado	9	12,420	434	Total pasivo corriente		154,630	235,245
Impuesto por recuperar	10	16,893	11,036				
Total activo corriente		319,666	340,974	Pasivo no corriente			
Activo no corriente				Total pasivo			
Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	5	171,160	172,064	Cuentas por pagar comerciales	14	4,764	5,137
Otras cuentas por cobrar	8	4,892	4,892	Otras cuentas por pagar	15	13,245	13,563
Cuentas por cobrar a partes relacionadas, neto	26	574,191	571,024	Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	25(e)	516,567	495,791
Activo por impuesto a la renta diferido, neto	18	7,749	7,557	Pasivo financiero por arrendamiento	16(c)	230,447	229,069
Impuesto por recuperar	10	11,559	13,166	Obligaciones financieras	17	2,041,551	2,070,333
Instalaciones, mobiliarios y equipos, neto	11	8,226	8,539	Pasivo por impuesto a la renta diferido, neto	18	42,130	40,365
Propiedades de inversión	12	4,556,126	4,554,078	Instrumentos financieros derivados	13	15,982	17,989
Activo por derecho de uso, neto	16(b)	139,091	139,100	Total pasivo no corriente		2,864,686	2,872,247
Activos intangibles, neto		14,971	14,804	Total pasivo		3,019,316	3,107,492
Instrumentos financieros derivados	13	68,677	67,348	Patrimonio			
Total activo no corriente		5,556,642	5,552,572	Capital social	20	1,475,706	1,475,706
Total activo				Resultados no realizados			
		5,876,308	5,893,546			(15,175)	(24,710)
				Resultados acumulados		1,396,461	1,335,058
				Total pasivo y patrimonio		2,856,992	2,786,054
						5,876,308	5,893,546

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 2023 y de 2022

	Nota	2023 S/(000)	2022 S/(000)
Ingresos por alquileres	21	119,191	103,360
Costo de ingresos por alquiler	22	(14,615)	(12,757)
Ingresos por alquiler neto		104,576	90,603
Ingresos por servicios de gerencia	21	58,524	48,145
Costo relacionado al ingreso de servicios de gerencia	22	(46,003)	(37,370)
Ingreso neto por servicio de gerencia		12,521	10,775
Utilidad bruta		117,097	101,378
Ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	12(b)	(5,165)	(20,967)
Gastos administrativos	23	(9,378)	(9,593)
Gastos de ventas	23	(1,875)	(2,699)
Otros (gastos) ingresos operativos, neto		(113)	61
Utilidad de operación		100,566	68,180
Ingresos financieros	24	14,142	11,403
Gastos financieros	24	(43,353)	(44,477)
Diferencia en cambio, neta	27(a)(ii)	14,336	62,909
Utilidad antes de impuesto a la renta		85,691	98,015
Impuesto a la renta	18(a)	(24,288)	(28,375)
Utilidad neta		61,403	69,640
Utilidad por acción:			
Utilidad por acción básica y diluida atribuible a los accionistas de InRetail Real Estate Corp.	20(b)	0.108	0.123

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 2023 y de 2022

	2023 S/(000)	2022 S/(000)
Utilidad neta	61,403	69,640
Otros resultados integrales		
Ganancia (pérdida) no realizada en inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	10,440	(1,189)
Total otros resultados integrales de inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	10,440	(1,189)
Pérdida no realizada en instrumentos financieros derivados de cobertura	(905)	(5,690)
Total otros resultados integrales de instrumentos financieros derivados de cobertura	(905)	(5,690)
Otros resultados integrales del año, neto de impuesto a la renta	9,535	(6,879)
Total resultados integrales del año	70,938	62,761

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 2023 y de 2022

	Capital social	Resultados no realizados	Resultados acumulados	Total patrimonio
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Saldo al 1 de enero de 2022	1,475,706	30,521	1,121,031	2,627,258
Utilidad neta	-	-	69,640	69,640
Otros resultados integrales	-	(6,879)	-	(6,879)
Total resultados integrales	-	(6,879)	69,640	62,761
Compra de la participación en operación conjunta	-	-	851	851
Saldos al 31 de marzo de 2022	1,475,706	23,642	1,191,522	2,690,870
Saldo al 1 de enero de 2023	1,475,706	(24,710)	1,335,058	2,786,054
Utilidad neta	-	-	61,403	61,403
Otros resultados integrales	-	9,535	-	9,535
Total resultados integrales	-	9,535	61,403	70,938
Otros	-	-	-	-
Saldos al 31 de marzo de 2023	1,475,706	(15,175)	1,396,461	2,856,992

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 2023 y de 2022

	2023 S/(000)	2022 S/(000)
Actividades de operación		
Ingresos de actividades ordinarias	187,683	169,185
Pago a proveedores de bienes y servicios	(52,176)	(48,874)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	(12,275)	(11,689)
Pago de tributos	(36,990)	(24,062)
Recupero de impuestos	12,541	2,893
Otros cobros (pagos), neto	5,925	(18,735)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	104,708	68,718
Actividades de inversión		
Cobro de dividendos recibidos	4,306	-
Cobro de préstamos a vinculadas	13,881	13,881
Venta de inversiones a valor razonable con cambios en resultados	15,092	109,253
Compra de inversiones a valor razonable con cambios en resultados	(94,417)	(34,863)
Compra de instalaciones, mobiliario y equipo, neto de arrendamientos financieros	(273)	(345)
Compra y desarrollo de intangibles	(1,100)	(782)
Compra de propiedades de inversión, neto de arrendamientos financieros	(7,213)	(26,265)
Pago relacionado a la compra de propiedad de inversión del año anterior	(31,869)	-
Pago de IGV por obras en curso de propiedades de inversión	(1,298)	(4,728)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de inversión	(102,891)	56,151
Actividades de financiamiento		
Obtención de deudas y préstamos que devengan intereses	-	24,500
Pago de préstamos con relacionadas	(27,071)	-
Pago de deuda y préstamos que devengan intereses	(12,976)	(125,318)
Pago de pasivo financiero por arrendamiento	(1,159)	(1,185)
Pago de intereses por arrendamiento	(2,769)	(2,726)
Pago de intereses	(58,491)	(59,809)
Efectivo neto utilizado en de las actividades de financiamiento	(102,466)	(164,538)
Disminución neto de efectivo y depósitos a corto plazo	(100,649)	(39,669)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	220,746	195,484
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	120,097	155,815
Transacciones que no generaron flujos de efectivo		
Instalaciones, mobiliario y equipo adquiridos mediante arrendamientos financieros	628	1,584
Adición del periodo de activo por derecho de uso	8,790	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 2023 y 31 de diciembre de 2022 y por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 y de 2022.

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 2023, Intercorp Perú posee directa e indirectamente 67.57 por ciento del capital social de InRetail Perú Corp. (71.54 por ciento al 31 de diciembre de 2022), 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.

Los estados financieros adjuntos interinos consolidados al 31 de marzo de 2023 fueron aprobados por el Consejo de Administración el 12 de mayo de 2023.

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 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 2023 y 31 de diciembre de 2022) 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 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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.

En febrero de 2022, venció el contrato de concesión y la Autoridad de Transporte Urbano (ATU) no aprobó su renovación, por lo que, el contrato culminó el 31 de julio de 2022.

En Junta General de Accionistas del 27 de enero de 2023, se aprobó la liquidación y disolución de la sociedad.

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 2022. Por lo tanto, estos estados financieros intermedios consolidados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 2022.

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 2023; 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 2023.

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 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (ii) 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 cómo 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 no 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.

- (iii) Impuesto Diferido relacionado con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única - Modificaciones a la NIC 12.

En mayo de 2021, el Consejo emitió modificaciones a la NIC 12, que restringen el alcance de la excepción de reconocimiento inicial según la NIC 12, para que ya no se aplique a transacciones que den lugar a diferencias temporales iguales imponibles y deducibles.

Según las modificaciones, la excepción del reconocimiento inicial no se aplica a las transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles. Solo se aplica si el reconocimiento de un activo por arrendamiento y un pasivo por arrendamiento (o un pasivo por desmantelamiento y un componente de activo por desmantelamiento) dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles que no son iguales.

La modificación es efectiva para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 y una entidad debe aplicar las modificaciones a las transacciones que ocurren en o después del comienzo del primer período comparativo presentado. Además, al comienzo del período comparativo más antiguo presentado, también debe reconocer un activo por impuestos diferidos (siempre que se disponga de suficientes ganancias fiscales) y un pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales deducibles y gravables asociadas con arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento.

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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:

	2023 S/(000)	2022 S/(000)
Efectivo	47	51
Cuentas corrientes (b)	97,037	220,695
Depósitos a plazos (c)	23,013	-
Total	120,097	220,746

(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 marzo de 2023, los depósitos a plazos son de libre disponibilidad, se mantienen en Soles y en Dólares estadounidenses, en entidades financieras locales, tienen vencimiento de un mes desde su constitución y devengan un interés anual de 4.00 y 7.32 por ciento anual en soles y entre 4.00 y 4.32 por ciento anual en Dólares estadounidenses.

5. Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio

Al 31 de marzo de 2023, la Compañía mantiene otras inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio por un importe de US\$45,546,000 equivalente a S/171,160,000 (US\$45,185,000 equivalente a S/172,064,000 al 31 de diciembre de 2022).

6. Inversiones a valor razonable con cambios en resultados

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

	2023 S/(000)	2022 S/(000)
Fondos mutuos mantenidos por Sura S.A. SAF	79,396	-
Total	79,396	-

Al 31 de marzo de 2023, 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:

	2023 S/(000)	2022 S/(000)
Alquileres por cobrar (b)	35,970	36,587
Servicios no facturados (c)	15,293	21,007
Letras por cobrar	10,569	12,278
Total	61,832	69,872
Provisión para cuentas de cobranza dudosa (e)	(25,668)	(26,795)
Total	36,164	43,077

(b) Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 2023 y 31 de diciembre de 2022, el análisis de las cuentas por cobrar es como sigue:

	Saldos al 31 de marzo de 2023		
	No deterioradas S/(000)	Deterioradas S/(000)	Total S/(000)
Servicios devengados no facturados	15,293	-	15,293
No vencidas	5,620	2,966	8,586
Saldos vencidos			
Desde 1 a 90 días	14,342	3,015	17,357
Desde 91 a 120 días	551	524	1,075
Desde 121 a 180 días	243	1,038	1,281
Desde 181 a 270 días	115	1,259	1,374
Más de 271 días	-	16,866	16,866
Total	36,164	25,668	61,832

	Saldos al 31 de diciembre de 2022		
	No deterioradas S/(000)	Deterioradas S/(000)	Total S/(000)
Servicios devengados no facturados	21,007	-	21,007
No vencidas	8,177	3,406	11,583
Saldos vencidos			
Desde 1 a 90 días	13,093	3,467	16,560
Desde 91 a 120 días	169	693	862
Desde 121 a 180 días	399	1,329	1,728
Desde 181 a 270 días	211	1,974	2,185
Más de 271 días	21	15,926	15,947
Total	43,077	26,795	69,872

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 2023 y de 2022 es como sigue:

	2023 S/(000)	2022 S/(000)
Saldo al inicio del año	26,795	23,283
Provisión reconocida como gasto del año, nota 23 (b)	4,313	7,040
Recuperos, nota 23 (b)	(5,440)	(6,569)
Castigos	-	(1)
Saldo al fin del periodo	25,668	23,753
Saldos al 31 de diciembre de 2022		26,795

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 2023 y 31 de diciembre de 2022.

8. Otras cuentas por cobrar

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

	2023 S/(000)	2022 S/(000)
Por tipo:		
Anticipo a proveedores (b)	391	70
Reclamos (d)	4,892	4,892
Fondos mantenidos en el Banco de la Nación (c)	9,889	14,406
Otros	78	289
Total	15,250	19,657
Por vencimiento:		
Corriente	10,358	14,765
No corriente	4,892	4,892
	15,250	19,657

(b) Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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, no 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 2023 y 31 de diciembre de 2022, al no haberse identificado riesgo de crédito.

9. Gastos pagados por adelantado

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

	2023 S/(000)	2022 S/(000)
Seguros pagados por adelantado (b)	1,347	208
Tributos pagados por adelantado (c)	10,159	-
Otros	914	226
Total	12,420	434

- (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:

	2023 S/(000)	2022 S/(000)
Por tipo		
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (b)	27,987	23,073
Pagos a cuenta del impuesto a la renta	-	428
Otros	465	701
Total	28,452	24,202
Por vencimiento		
Corriente	16,893	11,036
No corriente	11,559	13,166
Total	28,452	24,202

- (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)
Costo					
Saldo al 1 de enero de 2023	7,318	4,274	214	30,929	42,735
Adiciones	11	41	-	848	900
Retiro	(94)	(16)	(214)	(13)	(337)
Saldos al 31 de marzo de 2023	7,235	4,299	-	31,764	43,298
Depreciación acumulada					
Saldo al 1 de enero de 2023	6,232	3,879	128	23,957	34,196
Depreciación del periodo, nota 23(b)	48	37	-	1,042	1,127
Retiro	(94)	(16)	(128)	(13)	(251)
Saldos al 31 de marzo de 2023	6,186	3,900	-	24,986	35,072
Costo neto saldos al 31 de marzo de 2023	1,049	399	-	6,778	8,226
Costo neto saldos al 31 de diciembre de 2022	1,086	394	87	6,972	8,539

(b) Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no existen prendas o garantías otorgadas a terceros sobre las instalaciones, muebles y equipos de InRetail Real Estate.

(c) Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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:

	2023	2022
	S/(000)	S/(000)
Real Plaza Puruchuco centro comercial	627,932	626,239
Real Plaza Salaverry centro comercial (i)	509,860	508,523
Real Plaza Cusco centro comercial (i)	374,312	375,218
Real Plaza Chiclayo centro comercial	363,195	362,033
Real Plaza Piura centro comercial	314,482	314,197
Real Plaza Trujillo centro comercial	302,217	302,102
Real Plaza Centro Cívico centro comercial (i)	233,484	233,943
Real Plaza Primavera centro comercial	238,592	238,008
Real Plaza Huancayo centro comercial (i)	166,188	166,063
Real Plaza Pucallpa centro comercial	139,809	140,011
Real Plaza Huánuco centro comercial (i)	147,539	147,745
Real Plaza Santa Clara centro comercial	131,892	132,010
Real Plaza Pro centro comercial	132,924	132,821
Centro Comercial Molina (iii)	120,242	120,063
Real Plaza Cajamarca centro comercial	123,846	123,574
Real Plaza Juliaca centro comercial (i)	90,064	90,666
Real Plaza Chorrillos centro comercial	91,307	91,554
Real Plaza Arequipa centro comercial (i)	86,734	87,291
Real Plaza Sullana centro comercial	52,728	52,587
Real Plaza Nuevo Chimbote centro comercial	53,710	53,732
Jr. de la Unión Inmueble	10,784	9,921
Otros (ii)	244,285	245,777
Total	4,556,126	4,554,078

(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 2023 y 31 de diciembre de 2022.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (iii) El 5 de Julio 2022, la Compañía adquirió a través de Interproperties Perú un inmueble denominado “Centro Comercial Molina”, por un valor de US\$28,700,000 equivalente a S/110,179,300 a la fecha de la compra.

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 2023 y de 2022 fue el siguiente:

	2023	2022
	S/(000)	S/(000)
Saldo al inicio del año	4,554,078	4,430,543
Adiciones	7,213	26,265
Ajuste al valor razonable	(5,165)	(20,967)
Saldos al final del periodo	4,556,126	4,435,841
Saldos al 31 de diciembre de 2022		4,554,078

- (i) Durante el año 2022, la Compañía vendió certificados de participación, que tenían como subyacentes dos inmuebles ubicados en Lima, denominados “Rex” y “Zapallal”, a Compañías relacionadas por un importe de S/118,100,000, de este monto se ha cobrado S/5,052,000 y se mantiene por cobrar S/95,985,000 y S/17,063,000, ver nota 26 (f).

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 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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:

Contrapart e	Monto referencial	Vencimiento	Recibe tasa fija a	Pago tasa fija a	Valor en libros de la partida de la partida cubierta	2023		2022	
						Activo valor razonable	Pasivo valor razonable	Activo valor razonable	Pasivo valor razonable
	US\$(000)		%	%	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	
J.P. Morgan	250,000	Abril 2028	-	1.05	941,250	68,677	-	67,348	-
J.P. Morgan	100,000	Abril 2028	5.75	8.75	376,500	-	15,982	-	17,989
						68,677	15,982	67,348	17,989

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 2023 y 31 de diciembre de 2022, el tipo de cambio ha sufrido incrementos que no han sido coberturados 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:

	2023 S/(000)	2022 S/(000)
Facturas por pagar a terceros (b)	37,457	36,043
Provisión por servicios recibidos pero no facturados (c)	9,239	10,417
Total	46,696	46,460
Por vencimiento:		
Corriente	41,932	41,323
No corriente	4,764	5,137
	46,696	46,460

- (b) Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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:

	2023 S/(000)	2022 S/(000)
Ingresos diferidos (b)	22,604	21,367
Impuesto general a las ventas	4,944	8,240
Tributos por pagar	4,866	4,134
Remuneraciones y beneficios sociales a pagar	4,337	5,039
Depósitos de terceros (d)	3,951	4,136
Intereses por pagar (c)	3,532	30,570
Vacaciones	1,565	1,336
Participación de utilidades de los trabajadores	10	645
Otras cuentas por pagar	23,432	17,933
Total	69,241	93,400
Por vencimiento:		
Corriente	55,996	79,837
No corriente	13,245	13,563
Total	69,241	93,400

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

	2023 S/(000)	2022 S/(000)
Derecho de llave (b.1)	17,393	17,947
Otros	5,211	3,420
Total	22,604	21,367

(b.1) Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 5.750, 6.5625 y 7.875 por ciento anual.

(d) Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 2023 y 31 de diciembre de 2022 y los movimientos durante el periodo:

	Terrenos S/(000)	Edificios e instalaciones S/(000)	2023 S/(000)	2022 S/(000)
Costo				
Saldo inicial	169,511	933	170,444	161,654
Adiciones	2,039	-	2,039	8,790
Retiros o ventas	-	(933)	(933)	-
Saldo final	171,550	-	171,550	170,444
Depreciación acumulada				
Saldo inicial	30,411	933	31,344	23,050
Depreciación del periodo, nota 22 (a)	2,048	-	2,048	8,294
Retiros o ventas	-	(933)	(933)	-
Saldo final	32,459	-	32,459	31,344
Costo neto	139,091	-	139,091	139,100

El gasto por depreciación para los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 y de 2022, ha sido registrado en los siguientes rubros del estado consolidado de resultados:

	2023 S/(000)	2022 S/(000)
Costo de ventas, nota 22 (a)	2,048	2,014
Saldos al 31 de marzo	2,048	2,014
Saldos al 31 de diciembre de 2022		8,294

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c) A continuación, presentamos el movimiento del rubro “pasivo financiero por arrendamiento” al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	2023	2022
	S/(000)	S/(000)
Saldo inicial	235,818	234,803
Adiciones	5,549	14,783
Gastos por intereses financieros, nota 24 (a)	2,769	11,141
Amortización	(4,281)	(17,347)
Variación monetaria	(2,440)	(7,562)
Saldo final	237,415	235,818
Corriente	6,968	6,749
No corriente	230,447	229,069
Saldo final	237,415	235,818

Adicionalmente, en el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 y de 2022, se han devengado intereses relacionados al pasivo por arrendamiento por S/2,769,000 y S/2,726,000, 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)	2023	2022	2023	2022	2023	2022
						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	-	1,261,384	1,277,478	-	-	1,261,384	1,277,478
Senior Notes Unsecured (c)	PEN	7.875	2034	-	141,000	135,777	135,755	-	-	135,777	135,755
Senior Notes Unsecured (b)	PEN	6.563	2028	-	313,500	311,059	310,959	-	-	311,059	310,959
				350,000	454,500	1,708,220	1,724,192	-	-	1,708,220	1,724,192
Arrendamiento financiero											
Partes relacionadas											
Banco Internacional del Perú-Interbank	USD	3.95	2023	25	-	-	69	-	33	-	36
Partes no relacionadas											
Scotiabank Perú S.A.A. (e)	PEN	5.510	2025	-	380,000	297,775	305,526	31,028	31,015	266,747	274,511
Hewlett Packard S.A.	USD	Entre 2.190 a 2.900	2023 - 2025	2,009	-	3,278	3,457	1,979	2,225	1,299	1,232
CSI Renting	USD	Entre 2.320 a 2.360	2025	69	-	153	178	65	72	88	106
Inversiones Nueva Capital Peru S.A.	USD	12.000	2026	163	-	476	505	146	132	330	373
				2,266	380,000	301,682	309,735	33,218	33,477	268,464	276,258
Pagarés y préstamos											
Partes no relacionadas											
Scotiabank Perú S.A.A. (d)	PEN	5.250	2027	-	50,000	37,314	38,548	4,943	4,941	32,371	33,607
Financiamiento de Call Spread, nota 13											
JP. Morgan	USD	10.205	2028	18,147	-	38,858	42,411	6,362	6,135	32,496	36,276
				18,147	50,000	76,172	80,959	11,305	11,076	64,867	69,883
Total				370,413	884,500	2,086,074	2,114,886	44,523	44,553	2,041,551	2,070,333

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/1,317,750,000 al 31 de marzo de 2023 (S/1,337,000,000 al 31 de diciembre de 2022) 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\$14,971,000 equivalente a S/56,366,000 al 31 de marzo de 2023 (US\$15,582,000 equivalente a S/59,522,000 al 31 de diciembre de 2022).

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/2,441,000 al 31 de marzo de 2023 (S/2,541,000 al 31 de diciembre de 2022).

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 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 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/1,223,000 al 31 de marzo de 2023 (S/1,245,000 al 31 de diciembre de 2022). Adicionalmente, al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 2023 y 31 de diciembre de 2022, el saldo neto de este préstamo es de aproximadamente S/135,777,000 y S/135,755,000, 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/186,000 al 31 de marzo de 2023 (S/202,000 al 31 de diciembre de 2022).

Al 31 de marzo de 2023, la Compañía amortizó un importe de S/12,500,000 (al 31 de diciembre de 2022, S/11,250,000).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (e) 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/2,225,000 al 31 de marzo de 2023 (S/2,474,000 al 31 de diciembre de 2022).

Al 31 de marzo de 2023, la Compañía amortizó un importe de S/80,000,000 (al 31 de diciembre de 2022, S/72,000,000).

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, InRetail Real Estate y subsidiarias han cumplido con los requisitos financieros ("covenants").

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

	2023	2022
	S/(000)	S/(000)
2023	31,892	44,553
2024	44,151	44,095
2025	256,328	256,245
2026	13,110	13,229
2027	27,610	27,740
2028 en adelante	1,712,983	1,729,024
Total	2,086,074	2,114,886

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 2023 y 31 de diciembre de 2022, así como los presentados en el estado consolidado de resultados por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 y de 2022:

Estado de situación financiera	2023		2022	
	Activo S/(000)	Pasivo S/(000)	Activo S/(000)	Pasivo S/(000)
Real Plaza S.R.L.	7,749	-	7,557	-
Inversiones Real Estate S.A.	-	652	-	653
Inmobiliaria Puerta del Sol S.A.	-	41,478	-	39,712
Total	7,749	42,130	7,557	40,365

Estado de resultados	Impuesto a la renta por los periodos terminados el 31 de marzo de 2023 y de 2022	
	2023 S/(000)	2022 S/(000)
Corriente	(22,715)	(27,306)
Diferido	(1,573)	(1,069)
Total	(24,288)	(28,375)

19. Compromisos

Al 31 de marzo de 2023, corresponde a cartas fianzas a favor de terceros por aproximadamente S/200,000 y US\$2,930,000 (S/9,245,000 y US\$3,150,000 al 31 de diciembre de 2022), 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 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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:

	Acciones comunes		
	Acciones en circulación	Días de vigencia hasta el término del periodo	Promedio ponderado de acciones
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
Número al 1 de enero de 2023	568,201,039		568,201,039
Número al 31 de marzo de 2023	568,201,039	90	568,201,039
Para el periodo terminado el 31 de marzo de 2023			
	Utilidad neta (numerador)	Acciones (denominador)	Utilidad por acción
	S/		S/
Utilidad por acción básica y diluida	61,403,000	568,201,039	0.108
Para el periodo terminado el 31 de marzo de 2022			
	Utilidad neta (numerador)	Acciones (denominador)	Utilidad por acción
	S/		S/
Utilidad por acción básica y diluida	69,640,000	568,201,039	0.123

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 2023 y de 2022:

	2023 S/(000)	2022 S/(000)
Ingresos por alquileres		
Ingresos por rentas (b)	111,761	98,539
Alquiler de espacios publicitarios	6,025	3,640
Derecho de llave	1,405	1,181
Total	119,191	103,360
Ingresos por servicios de gerencia		
Gastos comunes (c)	24,446	21,006
Electricidad y agua (d)	21,561	16,478
Promoción y publicidad (e)	7,306	5,460
Parqueo	3,235	2,522
Servicios administrativos	440	344
Otros	1,536	2,335
Total	58,524	48,145

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:

	2023 S/(000)	2022 S/(000)
Ingresos por renta fija	96,541	86,626
Ingresos por renta variable	15,220	11,913
Total	111,761	98,539

- (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 2023 y de 2022:

	2023 S/(000)	2022 S/(000)
Costo de ingresos por alquiler		
Costo de alquiler renta variable de terrenos (b)	4,729	3,897
Depreciación de activo por derecho de uso, nota 16 (b)	2,048	2,014
Impuesto predial y arbitrios	5,802	5,160
Costo de seguros de edificios	1,754	1,553
Otros	282	133
Total	14,615	12,757
Costo relacionado a ingreso por servicios de gerencia		
Electricidad y agua	17,833	13,760
Mantenimiento y administración de parqueo	7,628	5,796
Marketing y publicidad	4,397	3,386
Gastos de personal	4,981	5,075
Servicio de limpieza	3,722	3,033
Servicio de seguridad	3,857	3,154
Alquiler, servicios profesionales y comunicación	3,221	2,367
Otros costos	364	799
Total	46,003	37,370

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (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:

	2023 S/(000)	2022 S/(000)
Gastos administrativos	9,378	9,593
Gastos de venta	1,875	2,699
Total	11,253	12,292

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

	2023		
	Gastos de ventas S/(000)	Gastos administrativos S/(000)	Total S/(000)
Gastos de personal	2,786	3,806	6,592
Depreciación, nota 11 (a)	-	1,131	1,131
Amortización	-	933	933
Servicios prestados por terceros	185	3,232	3,417
Provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	4,313	-	4,313
Recupero de provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	(5,440)	-	(5,440)
Otras cargas de gestión	31	276	307
Total	1,875	9,378	11,253

	2022		
	Gastos de ventas S/(000)	Gastos administrativos S/(000)	Total S/(000)
Gastos de personal	2,543	4,360	6,903
Depreciación	-	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 perdida esperada con relacionadas	157	-	157
Recupero de provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	(6,569)	-	(6,569)
Recupero de provisión de cobranza dudosa relacionada	(793)	-	(793)
Otros cargas de gestión	36	180	216
Total	2,699	9,593	12,292

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 2023 y de 2022:

	2023	2022
	S/(000)	S/(000)
Ingresos		
Intereses sobre depósitos	1,997	15
Intereses de préstamos otorgados a partes relacionadas	6,864	6,864
Ingresos por dividendos	4,306	3,723
Ingreso sobre inversiones a valor razonable con cambios en resultados	752	216
Otros	223	585
Total	14,142	11,403
	2023	2022
	S/(000)	S/(000)
Gastos		
Intereses por emisión de bonos	26,708	26,511
Intereses por obligaciones financieras y otros	5,010	6,471
Intereses por flujos de intercambio - Swap	3,209	3,267
Gastos de estructuración	2,711	2,940
Intereses por pasivos financiero de arrendamiento, nota 16(c)	2,769	2,726
Devengamiento por la prima Call Spread	2,159	2,212
Otros	787	350
Total	43,353	44,477

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.
- 6.8 por ciento por las utilidades generadas en los años 2015 y 2016.
- 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 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 2023 y 31 de diciembre de 2022.
- (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 2018 al 2022	Del 2019 al 2023
Inmobiliaria Puerta del Sol S.A.	Del 2018 al 2022	Del 2019 al 2023
Inversiones Real Estate S.A.	Del 2018 al 2022	Del 2019 al 2023
Centro Comercial Estación Central S.A.	Del 2018 al 2022	Del 2019 al 2023

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 2023 y 31 de diciembre de 2022, el impuesto a la renta provisionado asciende a S/516,567,000 y S/495,791,000, 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 periodo 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 2023 y 31 de diciembre 2022.

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 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	2023	2022
	S/(000)	S/(000)
Por cobrar		
InRetail Perú Corp. (d), (h)	406,757	409,517
Homecenters Peruanos S.A. (e), (f)	89,177	86,705
Supermercados Peruanos S.A. (e), (f)	95,745	93,445
Cineplex S.A.	9,206	11,035
Tiendas Peruanas S.A.	3,885	4,532
EP de Franquicias S.A.C.	3,024	3,591
Bembos S.A.C.	2,212	2,444
Alert del Perú S.A.	1,088	1,652
EP de Restaurantes S.A.C.	1,134	1,510
Corporación Peruana de Restaurantes S.A.C.	929	1,262
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank	929	607
Tiendas Peruanas Oriente S.A.C.	219	513
Interseguro Compañía de Seguros S.A.	799	296
Servicio Educativo Empresarial S.A.C.	455	440
Otros	2,970	4,391
Total	618,529	621,940
Por vencimiento:		
Corriente	44,338	50,916
No corriente	574,191	571,024
	618,529	621,940

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	2023 S/(000)	2022 S/(000)
Por pagar		
Tiendas Peruanas S.A.	1,937	1,501
Supermercados Peruanos S.A.	697	5,022
Agora Servicios Digitales S.A.C.	599	162
Homecenters Peruanos S.A.	588	1,411
InDigital XP S.A.C.	465	-
IR Management S.R.L.	95	973
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank (g)	-	32,372
Intercorp Perú Ltd	-	12,902
Interseguro Compañía de Seguros S.A.	-	8,337
Otros	830	103
Total	5,211	62,783
Obligaciones financieras		
Arrendamientos financieros:		
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank	-	69

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 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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/149,772,000 y S/28,294,000, 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 2023, 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 2022) y se presenta en el estado separado de flujos de efectivo.

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 y de 2022, se devengó un interés de S/6,940,000 y S/6,940,000, respectivamente, los cuales fueron registrados en el rubro “ingresos financieros” del estado separado de resultados integrales. Al 31 de diciembre de 2022, se mantiene intereses acumulados por cobrar de S/7,017,000, respectivamente.

- (e) Al 31 de marzo de 2023, 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/33,796,000 y S/30,498,000, respectivamente (S/33,040,000 y S/29,674,000 al 31 de diciembre de 2022, 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)

Adicionalmente, incluye S/56,524,000 por cobrar a Supermercados Peruanos S.A. y S/56,524,000 Homecenters Peruanos S.A. por la venta de certificados de participación que InRetail Shopping Malls mantenía en un terreno, ver nota 26 (f).

También, se mantienen otras cuentas por cobrar por S/5,424,000 a Supermercados Peruanos S.A. y S/2,153,000 a Homecenters Peruanos S.A.

- (f) El 4 de abril de 2022, la Compañía, vendió los certificados de participación que mantenía InRetail Shopping Malls a Supermercados Peruanos S.A. y Homecenters Peruanos S.A. (Compañías vinculadas) por un valor de S/101,037,000 generándose una ganancia de S/12,872,000 que se presenta en el rubro Otros ingresos (gastos), neto, del estado consolidado de resultados y se ha cobrado S/5,052,000 que se presenta en el estado consolidado de flujos de efectivo, manteniendo un saldo por cobrar de S/95,985,000, ver nota 12 (b).

El 4 de octubre del 2022, la Compañía vendió los certificados que mantenía Patrimonio en Fideicomiso D.S. N°093-2002-EF- Interproperties Holding II a Supermercados Peruanos S.A. y Homecenters Peruanos S.A. por un importe de S/17,063,000 teniendo como subyacente el terreno denominado "Zapallal", ver nota 12 (b).

- (g) Al 31 de marzo de 2023, se tiene un saldo por pagar con Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank por US\$8,460,000 equivalente a S/32,317,000 pagadero a un año por la adquisición de un inmueble ubicado en el distrito de Surquillo. En el mes de marzo de 2023, se canceló íntegramente el saldo de la cuenta por pagar y se presenta en el estado consolidado de flujo de efectivo.

- (h) Corresponde a dividendos por cobrar a InRetail Perú Corp. que serán cobrados durante el segundo trimestre de 2023.

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(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 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los activos y pasivos mantenidos en moneda extranjera son los siguientes (expresados en miles de Dólares estadounidenses):

	2023 US\$(000)	2022 US\$(000)
Activo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,105	51,242
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	15,307	-
Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	45,546	45,185
Cuentas por cobrar comerciales, neto	1,007	643
Otras cuentas por cobrar	128	15
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	2,435	1,457
Total activo	72,528	98,542
Pasivo		
Cuentas por pagar comerciales	(1,972)	(2,805)
Otras cuentas por pagar	(658)	(5,308)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(18)	(8,466)
Pasivo financiero por arrendamiento	(44,448)	(44,414)
Obligaciones financieras, incluye porción corriente	(346,388)	(346,622)
Total pasivo	(393,484)	(407,615)
Importe coberturado	350,000	350,000
Posición activa, neta	29,044	40,927

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 coberturan 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 2023 y 31 de diciembre de 2022, y será efectivo hasta el vencimiento de los "Senior Notes Unsecured". Ver nota 13 y 17.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 2023, el tipo de cambio de fin de periodo del mercado libre para las transacciones en Dólares estadounidenses era de S/3.758 por US\$1 para la compra y S/3.765 para la venta (S/3.808 por US\$1 para la compra y S/3.820 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre 2022).

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023 y de 2022, InRetail Real Estate ha incurrido en el siguiente resultado por diferencia de cambio:

	2023	2022
	S/(000)	S/(000)
Diferencia de cambio generada por activos y pasivos cubiertos	5,500	41,950
Compensación de diferencia en cambio por derivado de cobertura	(5,500)	(41,950)
Diferencia de cambio generada por activos y pasivos no cubiertos	14,336	62,909
Ganancia, neta	<u>14,336</u>	<u>62,909</u>

(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 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 2023 y de 2022, y por el año terminado el 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022. 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.

29. Evento posterior

El 4 de abril de 2023, InRetail Shopping Malls (subsidiaria de la Compañía) adquirió un Call Spread que cubre US\$100,000,000 de la exposición en moneda extranjera del principal de la emisión de instrumentos de deuda "Notes" y protege variaciones del tipo de cambio de 3.90 a 4.30 por US\$1.00. La prima del Call Spread es financiada a plazo igual al de la emisión.