

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados intermedios al 30 de junio de 2022 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2021 (auditado) y por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y de 2021

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados intermedios al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 y por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio 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 30 de junio 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)
Activo				Pasivo y patrimonio			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	84,475	195,484	Cuentas por pagar comerciales	14	35,632	48,209
Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	5	134,997	191,266	Otras cuentas por pagar	15	67,192	69,070
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	6	92,009	81,782	Cuentas por pagar a partes relacionadas	26	33,910	1,880
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	45,272	44,693	Obligaciones financieras	17	69,856	157,953
Otras cuentas por cobrar	8	28,326	8,890	Pasivo financiero por arrendamiento	16(c)	6,468	4,796
Cuentas por cobrar a partes relacionadas, neto	26	50,680	45,528	Total pasivo corriente		213,058	281,908
Gastos pagados por adelantado	9	9,533	2,619				
Impuesto por recuperar	10	9,707	10,086				
Total activo corriente		454,999	580,348	Pasivo no corriente			
Activo no corriente				Cuentas por pagar comerciales	14	6,075	6,809
Otras cuentas por cobrar	8	4,892	4,892	Otras cuentas por pagar	15	13,515	13,760
Cuentas por cobrar a partes relacionadas, neto	26	560,483	460,571	Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	25(e)	455,038	416,979
Activo por impuesto a la renta diferido, neto	18	7,269	6,208	Pasivo financiero por arrendamiento	16(c)	232,998	230,007
Impuesto por recuperar	10	17,336	20,076	Obligaciones financieras	17	2,090,041	2,163,896
Instalaciones, mobiliarios y equipos, neto	11	8,866	9,734	Pasivo por impuesto a la renta diferido, neto	18	35,807	33,717
Propiedades de inversión	12	4,422,795	4,430,543	Total pasivo no corriente		2,833,474	2,865,168
Activo por derecho de uso, neto	16(b)	143,259	138,604	Total pasivo		3,046,532	3,147,076
Activos intangibles, neto		13,877	13,604	Patrimonio			
Instrumentos financieros derivados	13	81,831	109,754	Capital social	20	1,475,706	1,475,706
Total activo no corriente		5,260,608	5,193,986	Resultados no realizados		(33,664)	30,521
				Resultados acumulados		1,227,033	1,121,031
				Total patrimonio		2,669,075	2,627,258
Total activo		5,715,607	5,774,334	Total pasivo y patrimonio		5,715,607	5,774,334

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 seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y de 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ingresos por alquileres	21	211,382	150,148
Costo de ingresos por alquiler	22	(26,366)	(20,898)
Ingresos por alquiler neto		185,016	129,250
Ingresos por servicios de gerencia	21	98,697	77,626
Costo relacionado al ingreso de servicios de gerencia	22	(78,083)	(59,010)
Ingreso neto por servicio de gerencia		20,614	18,616
Utilidad bruta		205,630	147,866
Ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	12(b)	(20,429)	21,875
Gastos administrativos	23	(19,069)	(16,283)
Gastos de ventas	23	(4,522)	(10,174)
Otros ingresos (gastos) operativos, neto		11,960	(194)
Utilidad de operación		173,570	143,090
Ingresos financieros	24	18,824	20,648
Gastos financieros	24	(88,806)	(83,152)
Diferencia en cambio, neta	27(a)(ii)	42,737	(51,122)
Utilidad antes de impuesto a la renta		146,325	29,464
Impuesto a la renta	18(a)	(41,175)	(9,635)
Utilidad neta		105,150	19,829
Utilidad por acción:			
Utilidad por acción básica y diluida atribuible a los accionistas de InRetail Real Estate Corp.	20(b)	0.185	0.035

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 seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y de 2021

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Utilidad neta	105,150	19,829
Otros resultados integrales		
Pérdida no realizada en inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	(56,269)	(9,240)
Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	-	2,772
Total otros resultados integrales de inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	(56,269)	(6,468)
Pérdida no realizada en instrumentos financieros derivados de cobertura	(7,916)	(27,923)
Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	-	(3,996)
Total otros resultados integrales de instrumentos financieros derivados de cobertura	(7,916)	(31,919)
Otros resultados integrales del año, neto de impuesto a la renta	(64,185)	(38,387)
Total resultados integrales del año	40,965	(18,558)

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 seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y de 2021

	Capital social	Resultados no realizados	Resultados acumulados	Total patrimonio
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Saldo al 1 de enero de 2021	1,475,706	(24,572)	986,730	2,437,864
Utilidad neta	-	-	19,829	19,829
Otros resultados integrales	-	(38,387)	-	(38,387)
Total resultados integrales	-	(38,387)	19,829	(18,558)
Otros	-	-	-	-
Saldos al 30 de junio de 2021	1,475,706	(62,959)	1,006,559	2,419,306
Saldo al 1 de enero de 2022	1,475,706	30,521	1,121,031	2,627,258
Utilidad neta	-	-	105,150	105,150
Otros resultados integrales	-	(64,185)	-	(64,185)
Total resultados integrales	-	(64,185)	105,150	40,965
Otros	-	-	852	852
Saldos al 30 de junio de 2022	1,475,706	(33,664)	1,227,033	2,669,075

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 seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y de 2021

	2022	2021
	S/(000)	S/(000)
Actividades de operación		
Ingresos de actividades ordinarias	337,971	210,169
Pago a proveedores de bienes y servicios	(95,054)	(71,156)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	(21,445)	(19,595)
Pago de tributos	(49,550)	(11,891)
Recupero de impuestos	10,811	7,041
Otros pagos, neto	(53,984)	(15,368)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	128,749	99,200
Actividades de inversión		
Cobro de dividendos recibidos	3,529	3,495
Cobro de préstamos a vinculadas	13,881	13,881
Venta de inversiones a valor razonable con cambios en resultados	236,247	329,136
Compra de inversiones a valor razonable con cambios en resultados	(246,729)	(181,981)
Compra de instalaciones, mobiliario y equipo, neto de arrendamientos financieros	(470)	(329)
Compra y desarrollo de intangibles	(1,836)	(1,608)
Compra de propiedades de inversión, neto de arrendamientos financieros	(57,766)	(37,525)
Pago de IGV por obras en curso de propiedades de inversión	(2,391)	(6,755)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de inversión	(55,535)	118,314
Actividades de financiamiento		
Obtención de deudas y préstamos que devengan intereses	25,000	167,000
Pago de deuda y préstamos que devengan intereses	(135,524)	(131,361)
Pago de pasivo financiero por arrendamiento	(2,419)	(2,914)
Pago de intereses por arrendamiento	(5,470)	(5,084)
Pago de intereses	(65,810)	(66,478)
Efectivo neto utilizado en de las actividades de financiamiento	(184,223)	(38,837)
Disminución neto (aumento neto) de efectivo y depósitos a corto plazo	(111,009)	178,677
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	195,484	19,987
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	84,475	198,664
Transacciones que no generaron flujos de efectivo		
Instalaciones, mobiliario y equipo adquiridos mediante arrendamientos financieros	1,584	2,082
Propiedades de inversión adquiridos mediante otras obligaciones no financieras con relacionada	32,402	-
Adición del periodo de activo por derecho de uso	8,790	1,593

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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 y por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio 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 30 de junio de 2022, 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 2021), 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.

Al respecto, el 15 de marzo de 2020, el Gobierno Peruano declaró el estado de emergencia a nivel nacional que incluía el cierre de fronteras, el aislamiento social obligatorio, el cierre de negocios considerados no esenciales las excepciones fueron los sectores de producción, distribución y comercialización de alimentos y fármacos, servicios financieros y salud.

Durante los años 2022, 2021 y 2020 y con la finalidad de seguir conteniendo y mitigando la propagación del Covid-19 el Gobierno Peruano, emitió una serie de Decretos Supremos prorrogando el Estado de Emergencia Sanitario y Estado de Emergencia Nacional, definiendo niveles de alerta: moderado, alto, muy alto y extremo; que se otorgan a cada una de las Regiones, en base a una evaluación realizada por los Ministerios de Salud, con una serie de restricciones que varían según el nivel de cada región.

Si bien el proceso de vacunación estuvo avanzando de forma acelerada como parte del plan diseñado para enfrentar una posible "tercera ola", esta finalmente inició formalmente en el Perú a inicios del 2022. Como medida para la protección de la salud de la ciudadanía, el Gobierno Peruano, emitió una serie de Decretos Supremos, prorrogando el Estado de Emergencia Sanitario y Estado de Emergencia Nacional, hasta incluso fines de agosto de 2022.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

En este contexto, la Compañía no suspendió ni paralizó sus operaciones y continuó realizando sus actividades a través del trabajo remoto. La Compañía reinició sus operaciones en junio de 2020. Si bien es cierto que la Sociedad y sus Filiales no han sido inmunes a los efectos negativos de la pandemia de COVID-19, el impacto de tales efectos en su negocio no ha sido tan sustancial, como en otros sectores y negocios. Como consecuencia de la pandemia, los activos de la Compañía no han presentado deterioro que no haya sido incluido en los estados financieros y no han tenido ningún cambio en los juicios contables al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

En opinión de la Gerencia de la Compañía, 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 30 de junio de 2022 fueron aprobados por el Consejo de Administración el 15 de agosto 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 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Efectivo	51	51
Cuentas corrientes (b)	84,424	190,433
Depósitos a plazos (c)	-	5,000
Total	84,475	195,484

(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 devengó interés anual de 1.70 por ciento anual en Soles. Al 30 de junio de 2022, no se mantienen depósitos a plazos.

5. Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio

Al 30 de junio de 2022, la Compañía mantiene otras inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio por un importe de US\$35,247,000 equivalente a S/134,997,000 (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:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Fondos mutuos mantenidos por Sura S.A. SAF	92,009	81,782
Total	92,009	81,782

Al 30 de junio 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)	39,120	37,665
Servicios no facturados (c)	13,883	15,882
Letras por cobrar	14,429	14,429
Total	67,432	67,976
Provisión para cuentas de cobranza dudosa (e)	(22,160)	(23,283)
Total	45,272	44,693

(b) Al 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el análisis de las cuentas por cobrar es como sigue:

	Saldos al 30 de junio de 2022		
	No deterioradas S/(000)	Deterioradas S/(000)	Total S/(000)
Servicios devengados no facturados	13,883	-	13,883
No vencidas	10,012	1,627	11,639
Saldos vencidos			
Desde 1 a 90 días	18,131	3,906	22,037
Desde 91 a 120 días	1,212	969	2,181
Desde 121 a 180 días	1,082	1,365	2,446
Desde 181 a 270 días	517	1,695	2,213
Más de 271 días	436	12,598	13,034
Total	45,272	22,160	67,432

	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
Saldos vencidos			
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
Total	44,693	23,283	67,976

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 30 de junio de 2022 y de 2021 es como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo al inicio del año	23,283	20,068
Provisión reconocida como gasto del año, nota 23 (b)	8,981	12,565
Recuperos, nota 23 (b)	(9,320)	(9,290)
Castigos	(784)	-
Saldo al fin del periodo	22,160	23,343
Saldos al 31 de diciembre de 2021		23,283

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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

8. Otras cuentas por cobrar

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Por tipo:		
Anticipo a proveedores (b)	415	162
Reclamos (d)	4,892	4,892
Fondos mantenidos en el Banco de la Nación (c)	4,498	8,374
Otros	23,413	354
Total	33,218	13,782
Por vencimiento:		
Corriente	28,326	8,890
No corriente	4,892	4,892
	33,218	13,782

(b) Al 30 de junio 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 30 de junio 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)	1,620	109
Tributos pagados por adelantado (c)	7,731	2,265
Otros	182	245
Total	9,533	2,619

- (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)
Por tipo		
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (b)	26,321	28,980
Pagos a cuenta del impuesto a la renta	14	373
Otros	708	809
Total	27,043	30,162
Por vencimiento		
Corriente	9,707	10,086
No corriente	17,336	20,076
Total	27,043	30,162

- (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 2022	7,318	4,230	342	26,123	38,013
Adiciones	1	-	107	1,946	2,054
Saldos al 30 de junio de 2022	7,319	4,230	449	28,069	40,067
Depreciación acumulada					
Saldo al 1 de enero de 2022	6,032	3,736	68	18,443	28,279
Depreciación del periodo, nota 23(b)	102	74	78	2,668	2,922
Saldos al 30 de junio de 2022	6,134	3,810	146	21,111	31,201
Costo neto saldos al 30 de junio de 2022	1,185	420	303	6,958	8,866
Costo neto saldos al 31 de diciembre de 2021	1,286	494	274	7,680	9,734

(b) Al 30 de junio 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 30 de junio 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:

	2022	2021
	S/(000)	S/(000)
Real Plaza Puruchuco centro comercial	634,176	637,415
Real Plaza Salaverry centro comercial (i)	497,067	498,139
Real Plaza Cusco centro comercial (i)	365,518	366,370
Real Plaza Chiclayo centro comercial	365,525	364,482
Real Plaza Piura centro comercial	300,856	299,035
Real Plaza Trujillo centro comercial	284,748	281,596
Real Plaza Centro Cívico centro comercial (i)	239,179	241,227
Real Plaza Primavera centro comercial	252,865	252,350
Real Plaza Huancayo centro comercial (i)	164,484	164,544
Real Plaza Pucallpa centro comercial	137,856	138,483
Real Plaza Huánuco centro comercial (i)	142,464	141,075
Real Plaza Santa Clara centro comercial	131,735	132,913
Real Plaza Pro centro comercial	134,880	134,999
Real Plaza Cajamarca centro comercial	116,103	115,014
Real Plaza Juliaca centro comercial (i)	94,700	94,934
Real Plaza Chorrillos centro comercial	86,882	86,409
Real Plaza Arequipa centro comercial (i)	80,069	79,506
Real Plaza Sullana centro comercial	55,190	54,327
Real Plaza Nuevo Chimbote centro comercial	50,288	50,992
Jr. de la Unión Inmueble	12,364	12,179
Otros (ii)	275,846	284,554
Total	4,422,795	4,430,543

(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 30 de junio 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 seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y de 2021 fue el siguiente:

	2022	2021
	S/(000)	S/(000)
Saldo al inicio del año	4,430,543	4,224,337
Adiciones	90,168	37,525
Retiro por venta a relacionada	(77,487)	-
Ajuste al valor razonable	(20,429)	21,875
Saldos al final del periodo	4,422,795	4,283,737
Saldos al 31 de diciembre de 2021		4,430,543

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 valoración 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 30 de junio 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	Valor razonable	Valor razonable
						2022	2021
	US\$(000)		%	%	S/(000)	S/(000)	S/(000)
J.P. Morgan	250,000	Abril 2028	-	1.05	957,500	71,013	79,606
J.P. Morgan	100,000	Abril 2028	5.75	8.75	383,000	10,818	30,148
						81,831	109,754

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 30 de junio 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Facturas por pagar a terceros (b)	34,175	46,141
Provisión por servicios recibidos pero no facturados (c)	7,532	8,877
Total	41,707	55,018
Por vencimiento:		
Corriente	35,632	48,209
No corriente	6,075	6,809
	41,707	55,018

- (b) Al 30 de junio 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:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Intereses por pagar (c)	30,615	32,050
Ingresos diferidos (b)	22,007	20,538
Impuesto general a las ventas	3,763	3,862
Depósitos de terceros (d)	3,576	3,412
Participación de utilidades de los trabajadores	4	-
Remuneraciones y beneficios sociales a pagar	5,595	3,758
Tributos por pagar	1,805	1,945
Vacaciones	1,639	1,207
Otras cuentas por pagar	11,703	16,058
Total	80,707	82,830
Por vencimiento:		
Corriente	67,192	69,070
No corriente	13,515	13,760
Total	80,707	82,830

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Derecho de llave (b.1)	17,220	17,149
Otros	4,787	3,389
Total	22,007	20,538

(b.1) Al 30 de junio 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 30 de junio 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 30 de junio 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)
Costo				
Saldo inicial	160,721	933	161,654	151,797
Adiciones	8,790	-	8,790	9,857
Saldo final	169,511	933	170,444	161,654
Depreciación acumulada				
Saldo inicial	22263	787	23,050	15,274
Depreciación del periodo, nota 22 (a)	3,989	146	4,135	7,776
Saldo final	26,252	933	27,185	23,050
Costo neto	143,259	-	143,259	138,604

El gasto por depreciación para los periodos de seis meses terminados el 30 de junio 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)	4,135	3,785
Saldos al 30 de junio	4,135	3,785
Saldos al 31 de diciembre de 2021		7,776

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c) A continuación, presentamos el movimiento del rubro “pasivo financiero por arrendamiento” al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	2022	2021
	S/(000)	S/(000)
Saldo inicial	234,803	212,085
Adiciones	14,850	13,153
Gastos por intereses financieros, nota 24 (a)	5,470	10,714
Amortización	(8,500)	(16,555)
Variación monetaria	(7,157)	15,406
Saldo final	239,466	234,803
Corriente	6,468	4,796
No corriente	232,998	230,007
Saldo final	239,466	234,803

Adicionalmente, en el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y de 2021, se han devengado intereses relacionados al pasivo por arrendamiento por S/5,470,000 y S/5,084,000, 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)
Senior Notes Unsecured											
Senior Notes Unsecured (b)	USD	5.750	2028	350,000	-	1,276,138	1,327,464	-	-	1,276,138	1,327,464
Senior Notes Unsecured (c)	PEN	7.875	2034	-	141,000	135,711	135,668	-	-	135,711	135,668
Senior Notes Unsecured (b)	PEN	6.563	2028	-	313,500	310,758	310,569	-	-	310,758	310,569
				350,000	454,500	1,722,607	1,773,701	-	-	1,722,607	1,773,701
Arrendamiento financiero											
Partes relacionadas											
Banco Internacional del Perú-Interbank	USD	Entre 3.950 a 4.530	2022-2024	76	-	175	134	78	71	97	63
Partes no relacionadas											
Scotiabank Perú S.A.A. (e)	PEN	5.510	2025	-	380,000	321,007	336,480	30,984	30,954	290,023	305,526
Hewlett Packard S.A.	USD	Entre 2.180 a 2.900	2022 - 2024	2,983	-	3,879	4,970	2,759	3,487	1,120	1,483
CSI Renting	USD	Entre 2.330 a 9.500	2022- 2025	211	-	265	376	125	189	140	187
Inversiones Nueva Capital Peru S.A.	USD	12.000	2022- 2026	163	-	573	-	125	-	448	-
				3,433	380,000	325,899	341,960	34,071	34,701	291,828	307,259
Pagarés y préstamos											
Partes relacionadas											
Banco Internacional del Perú-Interbank	PEN	6.780	2023	-	25,000	25,000	-	25,000	-	-	-
Banco Internacional del Perú-Interbank	PEN	1.850	2022	-	54,500	-	54,500	-	54,500	-	-
Partes no relacionadas											
Scotiabank Perú S.A.A. (d)	PEN	5.250	2027	-	50,000	41,016	43,484	4,938	4,935	36,078	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	-	-
Financiamiento de Call Spread, nota 13											
JP. Morgan	USD	10.205	2028	18,147	-	45,375	50,204	5,847	5,817	39,528	44,387
				18,147	187,500	111,391	206,188	35,785	123,252	75,606	82,936
Total				371,580	1,022,000	2,159,897	2,321,849	69,856	157,953	2,090,041	2,163,896

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/1,340,500,000 al 30 de junio 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\$16,805,000 equivalente a S/64,362,000 al 30 de junio 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/2,742,000 al 30 de junio 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 30 de junio 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/1,289,000 al 30 de junio de 2022 (S/1,332,000 al 31 de diciembre de 2021). Adicionalmente, al 30 de junio 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el saldo neto de este préstamo es de aproximadamente S/135,711,000 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/234,000 al 30 de junio de 2022 (S/266,000 al 31 de diciembre de 2021).

Al 30 de junio de 2022, la Compañía amortizó un importe de S/8,750,000 (al 31 de diciembre de 2021, S/6,250,000).

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/2,993,000 al 30 de junio de 2022 (S/3,519,000 al 31 de diciembre de 2021).

Al 30 de junio de 2022, la Compañía amortizó un importe de S/56,000,000 (al 31 de diciembre de 2021, S/40,000,000).

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, InRetail Real Estate y subsidiarias han cumplido con los requisitos financieros ("covenants").

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

	2022	2021
	S/(000)	S/(000)
2022	22,791	157,953
2023	69,020	43,853
2024	43,556	43,332
2025	256,066	256,214
2026	13,251	13,581
2027 en adelante	1,755,213	1,806,916
Total	2,159,897	2,321,849

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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, así como los presentados en el estado consolidado de resultados por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio 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.	7,269	-	6,198	-
Inversiones Real Estate S.A.	-	632	-	632
Centro Comercial Estación Central S.A.	-	-	10	-
Inmobiliaria Puerta del Sol S.A.	-	35,175	-	33,085
Total	7,269	35,807	6,208	33,717

Estado de resultados	Impuesto a la renta por los periodos terminados el 30 de junio de 2022 y de 2021	
	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Corriente	(40,146)	(9,604)
Diferido	(1,029)	(31)
Total	(41,175)	(9,635)

19. Compromisos

Al 30 de junio de 2022, corresponde a cartas fianzas a favor de terceros por aproximadamente S/479,000 y US\$2,990,000 (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 30 de junio 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:

	Acciones comunes		
	Acciones en circulación	Días de vigencia hasta el término del periodo	Promedio ponderado de acciones
Número al 1 de enero de 2021	568,201,039		568,201,039
Número al 30 de junio de 2021	568,201,039	180	568,201,039
Número al 1 de enero de 2022	568,201,039		568,201,039
Número al 30 de junio de 2022	568,201,039	180	568,201,039
Para el periodo terminado el 30 de junio de 2022			
	Utilidad neta (numerador)	Acciones (denominador)	Utilidad por acción
	S/		S/
Utilidad por acción básica y diluida	105,150,000	568,201,039	0.185
Para el periodo terminado el 30 de junio de 2021			
	Utilidad neta (numerador)	Acciones (denominador)	Utilidad por acción
	S/		S/
Utilidad por acción básica y diluida	19,829,000	568,201,039	0.035

21. Ingresos por servicio inmobiliario

(a) A continuación, se presenta la composición del saldo por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y de 2021:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ingresos por alquileres		
Ingresos por rentas (b)	200,372	144,276
Alquiler de espacios publicitarios	8,511	3,365
Derecho de llave	2,499	2,507
Total	211,382	150,148
Ingresos por servicios de gerencia		
Gastos comunes (c)	43,551	38,559
Electricidad y agua (d)	32,855	24,763
Promoción y publicidad (e)	11,289	9,012
Parqueo	5,092	1,920
Servicios administrativos	746	376
Otros	5,164	2,996
Total	98,697	77,626

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:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ingresos por renta fija	174,843	120,739
Ingresos por renta variable	25,529	23,537
Total	200,372	144,276

- (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 seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y de 2021:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Costo de ingresos por alquiler		
Costo de alquiler renta variable de terrenos (b)	8,119	4,797
Depreciación de activo por derecho de uso, nota 16 (b)	4,135	3,785
Impuesto predial y arbitrios	10,610	8,826
Costo de seguros de edificios	3,168	3,217
Otros	334	273
Total	26,366	20,898
Costo relacionado a ingreso por servicios de gerencia		
Electricidad y agua	27,803	19,320
Mantenimiento y administración de parqueo	12,188	9,633
Marketing y publicidad	7,304	4,117
Gastos de personal	10,125	9,582
Servicio de limpieza	6,537	4,828
Servicio de seguridad	6,618	5,588
Alquiler, servicios profesionales y comunicación	5,829	4,631
Otros costos	1,679	1,311
Total	78,083	59,010

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:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Gastos administrativos	19,069	16,283
Gastos de venta	4,522	10,174
Total	23,591	26,457

- (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	5,099	8,379	13,478
Depreciación, nota 11 (a)	-	2,922	2,922
Amortización	-	1,555	1,555
Servicios prestados por terceros	665	5,759	6,424
Provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	8,981	-	8,981
Provisión de cobranza dudosa con relacionadas	183	-	183
Recupero de provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	(9,320)	-	(9,320)
Recupero de provisión de cobranza dudosa con relacionadas	(1,168)	-	(1,168)
Otras cargas de gestión	82	454	536
Total	4,522	19,069	23,591

	2021		
	Gastos de ventas S/(000)	Gastos administrativos S/(000)	Total S/(000)
Gastos de personal	4,603	7,995	12,598
Depreciación	-	2,667	2,667
Amortización	-	999	999
Servicios prestados por terceros	391	4,294	4,685
Provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	12,565	-	12,565
Provisión de pérdida esperada con relacionadas	1,862	-	1,862
Recupero de provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	(9,290)	-	(9,290)
Otros cargos de gestión	43	328	371
Total	10,174	16,283	26,457

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 seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y de 2021:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ingresos		
Intereses sobre depósitos	764	45
Intereses de préstamos otorgados a partes relacionadas	13,766	13,879
Ingresos por dividendos	3,529	3,495
Ingreso sobre inversiones a valor razonable con cambios en resultados	303	27
Ingreso por extorno de opción leasing	-	2,900
Otros	462	302
Total	18,824	20,648
	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Gastos		
Intereses por emisión de bonos	53,282	53,074
Intereses por obligaciones financieras y otros	12,354	13,157
Intereses por flujos de intercambio - Swap	6,576	-
Gastos de estructuración	5,186	4,891
Devengamiento por la prima Call Spread	4,424	5,084
Intereses por pasivos financiero de arrendamiento, nota 16(c)	5,470	5,084
Otros	1,514	1,862
Total	88,806	83,152

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 30 de junio 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 30 de junio 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.:

	Impuesto a la renta	Impuesto general a las ventas
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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el impuesto a la renta provisionado asciende a S/455,038,000 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 30 de junio 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Por cobrar		
InRetail Perú Corp. (d)	409,402	409,517
Tiendas Peruanas Oriente S.A.C.	211	359
Tiendas Peruanas S.A.	3,311	4,466
EP de Franquicias S.A.C.	4,668	5,171
Homecenters Peruanos S.A. (e), (f)	81,357	28,055
Supermercados Peruanos S.A. (e), (f)	87,592	33,359
Bembos S.A.C.	2,960	3,016
Interseguro Compañía de Seguros S.A.	294	1,366
Cineplex S.A.	11,580	4,815
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank	965	1,986
Servicio Educativo Empresarial S.A.C.	1,989	3,695
Alert del Perú S.A.	1,920	1,971
Corporación Peruana de Restaurantes S.A.C.	1,826	2,047
EP de Restaurantes S.A.C.	1,543	1,685
Otras	1,545	4,591
Total	611,163	506,099
Por vencimiento:		
Corriente	50,680	45,528
No corriente	560,483	460,571
	611,163	506,099
	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Por pagar		
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank (g)	32,402	-
Supermercados Peruanos S.A.	243	205
Homecenters Peruanos S.A.	140	251
IR Management S.R.L.	353	338
Tiendas Peruanas S.A.	23	695
Indigital S.A.C.	369	358
Otros	380	33
Total	33,910	1,880
Obligaciones financieras		
Arrendamientos financieros:		
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank	175	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 30 de junio 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/62,568,000 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 30 de junio 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 seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y de 2021, se devengó un interés de S/6,902,000 y S/6,902,000, respectivamente, los cuales fueron registrados en el rubro “ingresos financieros” del estado separado de resultados integrales. Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, se mantiene intereses acumulados por cobrar de S/6,902,000 y S/7,017,000, respectivamente.

- (e) Al 30 de junio 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/33,497,000 y S/30,026,000, 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.

Adicionalmente, incluye S/50,518,500 por cobrar a Supermercados Peruanos S.A. y S/50,518,500 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/3,577,000 a Supermercados Peruanos S.A. y S/3,407,000 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, ver nota 26 (e).
- (g) Al 30 de junio de 2022, se tiene un saldo por pagar con Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank por US\$8,460,000 equivalente a S/32,402,000 pagadero a un año por la adquisición de un inmueble ubicado en el distrito de Surquillo.

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 30 de junio 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 30 de junio 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)
Activo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	10,483	29,321
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	22,905	10,515
Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	35,247	47,840
Cuentas por cobrar comerciales, neto	1,222	1,381
Otras cuentas por cobrar	618	5
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	2,631	1,323
Total activo	73,106	90,385
Pasivo		
Cuentas por pagar comerciales	(10,993)	(2,183)
Otras cuentas por pagar	(14,009)	(5,577)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(8,464)	(3)
Pasivo financiero por arrendamiento	(43,591)	(41,350)
Obligaciones financieras, incluye porción corriente	(346,320)	(345,960)
Total pasivo	(423,377)	(395,073)
Importe coberturado	350,000	350,000
Posición (pasiva) activa, neta	(271)	45,312

Al 30 de junio 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 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 30 de junio 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 30 de junio de 2022, el tipo de cambio de fin de periodo del mercado libre para las transacciones en Dólares estadounidenses era de S/3.820 por US\$1 para la compra y S/3.830 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 seis meses terminado el 30 de junio 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	16,800	(44,100)
Compensación de diferencia en cambio por derivado de cobertura	(16,800)	44,100
Diferencia de cambio generada por activos y pasivos no cubiertos	42,737	(51,122)
Ganancia (pérdida) neta	42,737	(51,122)

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 30 de junio 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 seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y de 2021, y por el año terminado el 30 de junio 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.
- (b) El 5 de julio de 2022, la Compañía adquirió a través de Interproperties Perú un inmueble denominado "Centro Comercial Molina Plaza", por un valor de US\$28,700,000 equivalente a S/110,179,300.