

**InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados intermedios al 30 de junio de 2023 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2022 (auditado) y por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y de 2022

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

Estados financieros consolidados intermedios al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 y por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio 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 30 de junio 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)          |
| <b>Activo</b>   |       |                  |                  | <b>Pasivo y patrimonio</b>                             |       |                  |                  |
| <b>Activo corriente</b>                                 |       |                  |                  | <b>Pasivo corriente</b>                                |       |                  |                  |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                     | 4     | 92,524           | 220,746          | Cuentas por pagar comerciales                          | 14    | 43,630           | 41,323           |
| Inversiones a valor razonable con cambios en resultados | 6     | 64,399           | -                | Otras cuentas por pagar                                | 15    | 80,762           | 79,837           |
| Cuentas por cobrar comerciales, neto                    | 7     | 40,131           | 43,077           | Cuentas por pagar a partes relacionadas                | 26    | 3,344            | 62,783           |
| Otras cuentas por cobrar                                | 8     | 14,370           | 14,765           | Obligaciones financieras                               | 17    | 46,140           | 44,553           |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas, neto          | 26    | 50,547           | 50,916           | Pasivo financiero por arrendamiento                    | 16(c) | 6,460            | 6,749            |
| Gastos pagados por adelantado                           | 9     | 9,587            | 434              | <b>Total pasivo corriente</b>                          |       | <b>180,336</b>   | <b>235,245</b>   |
| Impuesto por recuperar                                  | 10    | 10,459           | 11,036           |  |       |                  |                  |
| <b>Total activo corriente</b>                           |       | <b>282,017</b>   | <b>340,974</b>   | <b>Pasivo no corriente</b>                             |       |                  |                  |
| <b>Activo no corriente</b>                              |       |                  |                  | Cuentas por pagar comerciales                          | 14    | 4,315            | 5,137            |
| Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio | 5     | 170,337          | 172,064          | Otras cuentas por pagar                                | 15    | 13,087           | 13,563           |
| Otras cuentas por cobrar                                | 8     | 4,892            | 4,892            | Impuesto relacionado a entidades de propósito especial | 25(e) | 535,003          | 495,791          |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas, neto          | 26    | 573,294          | 571,024          | Pasivo financiero por arrendamiento                    | 16(c) | 221,132          | 229,069          |
| Activo por impuesto a la renta diferido, neto           | 18    | 8,101            | 7,557            | Obligaciones financieras                               | 17    | 2,000,843        | 2,070,333        |
| Impuesto por recuperar                                  | 10    | 9,831            | 13,166           | Pasivo por impuesto a la renta diferido, neto          | 18    | 43,686           | 40,365           |
| Instalaciones, mobiliarios y equipos, neto              | 11    | 8,590            | 8,539            | Instrumentos financieros derivados                     | 13    | 40,989           | 17,989           |
| Propiedades de inversión                                | 12    | 4,677,128        | 4,554,078        | <b>Total pasivo no corriente</b>                       |       | <b>2,859,055</b> | <b>2,872,247</b> |
| Activo por derecho de uso, neto                         | 16(b) | 135,774          | 139,100          | <b>Total pasivo</b>                                    |       | <b>3,039,391</b> | <b>3,107,492</b> |
| Activos intangibles, neto                               |       | 15,564           | 14,804           | <b>Patrimonio</b>                                      |       |                  |                  |
| Instrumentos financieros derivados                      | 13    | 72,637           | 67,348           | Capital social   | 20    | 1,475,706        | 1,475,706        |
| <b>Total activo no corriente</b>                        |       | <b>5,676,148</b> | <b>5,552,572</b> | Resultados no realizados                               |       | (6,376)          | (24,710)         |
|   |       |                  |                  | Resultados acumulados                                  |       | 1,449,444        | 1,335,058        |
| <b>Total activo</b>                                     |       | <b>5,958,165</b> | <b>5,893,546</b> | <b>Total pasivo y patrimonio</b>                       |       | <b>5,958,165</b> | <b>5,893,546</b> |

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

## InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

### Estado consolidado de resultados

Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y de 2022

|   | Nota      | 2023<br>S/(000) | 2022<br>S/(000) |
|---|-----------|-----------------|-----------------|
| Ingresos por alquileres   | 21        | 246,440         | 211,382         |
| Costo de ingresos por alquiler  | 22        | (29,499)        | (26,366)        |
| <b>Ingresos por alquiler neto</b>   |           | <b>216,941</b>  | <b>185,016</b>  |
| Ingresos por servicios de gerencia  | 21        | 118,113         | 98,697          |
| Costo relacionado al ingreso de servicios de gerencia   | 22        | (96,960)        | (78,083)        |
| <b>Ingreso neto por servicio de gerencia</b>  |           | <b>21,153</b>   | <b>20,614</b>   |
| <b>Utilidad bruta</b>   |           | <b>238,094</b>  | <b>205,630</b>  |
| Ajuste por valor razonable de propiedades de inversión  | 12(b)     | (7,041)         | (20,429)        |
| Gastos administrativos  | 23        | (19,645)        | (19,069)        |
| Gastos de ventas  | 23        | (6,885)         | (4,522)         |
| Otros ingresos operativos, neto   |           | 1,567           | 11,960          |
| <b>Utilidad de operación</b>  |           | <b>206,090</b>  | <b>173,570</b>  |
| Ingresos financieros  | 24        | 24,375          | 18,824          |
| Gastos financieros  | 24        | (89,176)        | (88,806)        |
| Diferencia en cambio, neta  | 27(a)(ii) | 20,004          | 42,737          |
| <b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>  |           | <b>161,293</b>  | <b>146,325</b>  |
| Impuesto a la renta   | 18(a)     | (46,907)        | (41,175)        |
| <b>Utilidad neta</b>  |           | <b>114,386</b>  | <b>105,150</b>  |
| <b>Utilidad por acción:</b>   |           |                 |                 |
| Utilidad por acción básica y diluida atribuible a los accionistas de InRetail Real Estate Corp. | 20(b)     | 0.201           | 0.185           |

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 2023 y de 2022

|   | <b>2023</b><br>S/(000) | <b>2022</b><br>S/(000) |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Utilidad neta</b>  | 114,386                | 105,150                |
| <b>Otros resultados integrales</b>  |                        |                        |
| Ganancia (pérdida) no realizada en inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio          | 20,061                 | (56,269)               |
| <b>Total otros resultados integrales de inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio</b> | <b>20,061</b>          | <b>(56,269)</b>        |
| Pérdida no realizada en instrumentos financieros derivados de cobertura                             | (1,727)                | (7,916)                |
| <b>Total otros resultados integrales de instrumentos financieros derivados de cobertura</b>         | <b>(1,727)</b>         | <b>(7,916)</b>         |
| <b>Otros resultados integrales del año, neto de impuesto a la renta</b>                             | 18,334                 | (64,185)               |
| <b>Total resultados integrales del año</b>  | <b>132,720</b>         | <b>40,965</b>          |

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

## InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

### Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y de 2022

|  | <b>Capital social</b> | <b>Resultados no realizados</b> | <b>Resultados acumulados</b> | <b>Total patrimonio</b> |
|--|-----------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------|
|  | S/(000)               | S/(000)                         | S/(000)                      | S/(000)                 |
| <b>Saldo al 1 de enero de 2022</b>               | <b>1,475,706</b>      | <b>30,521</b>                   | <b>1,121,031</b>             | <b>2,627,258</b>        |
| Utilidad neta                                    | -                     | -                               | 105,150                      | <b>105,150</b>          |
| Otros resultados integrales                      | -                     | (64,185)                        | -                            | <b>(64,185)</b>         |
| <b>Total resultados integrales</b>               | -                     | <b>(64,185)</b>                 | <b>105,150</b>               | <b>40,965</b>           |
| Compra de la participación en operación conjunta | -                     | -                               | 852                          | 852                     |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>             | <b>1,475,706</b>      | <b>(33,664)</b>                 | <b>1,227,033</b>             | <b>2,669,075</b>        |
| <b>Saldo al 1 de enero de 2023</b>               | <b>1,475,706</b>      | <b>(24,710)</b>                 | <b>1,335,058</b>             | <b>2,786,054</b>        |
| Utilidad neta                                    | -                     | -                               | 114,386                      | <b>114,386</b>          |
| Otros resultados integrales                      | -                     | 18,334                          | -                            | <b>18,334</b>           |
| <b>Total resultados integrales</b>               | -                     | <b>18,334</b>                   | <b>114,386</b>               | <b>132,720</b>          |
| Otros  | -                     | -                               | -                            | -                       |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>             | <b>1,475,706</b>      | <b>(6,376)</b>                  | <b>1,449,444</b>             | <b>2,918,774</b>        |

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

## InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

### Estado consolidado de flujos de efectivo

Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y de 2022

|  | 2023<br>S/(000)  | 2022<br>S/(000)  |
|--|------------------|------------------|
| <b>Actividades de operación</b>  |                  |                  |
| Ingresos de actividades ordinarias   | 359,614          | 337,971          |
| Pago a proveedores de bienes y servicios   | (100,958)        | (95,054)         |
| Pago de remuneraciones y beneficios sociales   | (22,650)         | (21,445)         |
| Pago de tributos   | (66,569)         | (49,550)         |
| Recupero de impuestos  | 19,250           | 10,811           |
| Otros cobros (pagos), neto   | 21,286           | (53,984)         |
| <b>Efectivo neto proveniente de las actividades de operación</b>                               | <b>209,973</b>   | <b>128,749</b>   |
| <b>Actividades de inversión</b>  |                  |                  |
| Cobro de dividendos recibidos  | 4,306            | 3,529            |
| Cobro de préstamos a vinculadas  | 20,782           | 13,881           |
| Venta de inversiones a valor razonable con cambios en resultados                               | 230,184          | 236,247          |
| Compra de inversiones a valor razonable con cambios en resultados                              | (295,501)        | (246,729)        |
| Compra de instalaciones, mobiliario y equipo, neto de arrendamientos financieros               | (1,668)          | (470)            |
| Compra y desarrollo de intangibles   | (2,640)          | (1,836)          |
| Compra de propiedades de inversión, neto de arrendamientos financieros                         | (130,091)        | (57,766)         |
| 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                                     | (9,063)          | (2,391)          |
| <b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>                                 | <b>(215,560)</b> | <b>(55,535)</b>  |
| <b>Actividades de financiamiento</b>   |                  |                  |
| Obtención de deudas y préstamos que devengan intereses   | -                | 25,000           |
| Pago de préstamos con relacionadas   | (27,071)         | -                |
| Pago de deuda y préstamos que devengan intereses   | (24,830)         | (135,524)        |
| Pago de pasivo financiero por arrendamiento  | (2,722)          | (2,419)          |
| Pago de intereses por arrendamiento  | (5,489)          | (5,470)          |
| Pago de intereses  | (62,523)         | (65,810)         |
| <b>Efectivo neto utilizado en de las actividades de financiamiento</b>                         | <b>(122,635)</b> | <b>(184,223)</b> |
| Disminución neto de efectivo y depósitos a corto plazo   | (128,222)        | (111,009)        |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo                                      | 220,746          | 195,484          |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>                                | <b>92,524</b>    | <b>84,475</b>    |
| <b>Transacciones que no generaron flujos de efectivo</b>                                       |                  |                  |
| Instalaciones, mobiliario y equipo adquiridos mediante arrendamientos financieros              | 628              | 1,584            |
| Propiedades de inversión adquiridos mediante otras obligaciones no financieras con relacionada | -                | 32,402           |
| 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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 y por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio 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 30 de junio 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 Maria, Lima, Perú. Sin embargo, el domicilio legal de la Compañía es Calle 50 y 74, piso 16, Edificio PH, San Francisco, República de Panamá.

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

Los estados financieros adjuntos interinos consolidados al 30 de junio de 2023 fueron aprobados por el Consejo de Administración el 15 de agosto 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 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio 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.

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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La información financiera intermedia no incluye toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros anuales y deben ser leídos conjuntamente con la información auditada anual al 31 de diciembre de 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 30 de junio 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.

### 3.3 Estimaciones significativas y supuestos

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

|                        | <b>2023</b><br>S/(000) | <b>2022</b><br>S/(000) |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| Efectivo               | 47                     | 51                     |
| Cuentas corrientes (b) | 70,393                 | 220,695                |
| Depósitos a plazos (c) | 22,084                 | -                      |
| <b>Total</b>           | <b>92,524</b>          | <b>220,746</b>         |

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

(c) Al 30 de junio 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 7.50 y 7.75 por ciento anual en soles y 5.00 por ciento anual en Dólares estadounidenses.

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

Al 30 de junio de 2023, la Compañía mantiene otras inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio por un importe de US\$46,951,000 equivalente a S/170,337,000 (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:

|  | <b>2023</b><br>S/(000) | <b>2022</b><br>S/(000) |
|--|------------------------|------------------------|
| Fondos mutuos mantenidos por Sura S.A. SAF | 64,399                 | -                      |
| <b>Total</b>                               | <b>64,399</b>          | <b>-</b>               |

Al 30 de junio 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:

|   | <b>2023</b><br>S/(000) | <b>2022</b><br>S/(000) |
|---|------------------------|------------------------|
| Alquileres por cobrar (b)                     | 41,296                 | 36,587                 |
| Servicios no facturados (c)                   | 19,693                 | 21,007                 |
| Letras por cobrar                             | 6,662                  | 12,278                 |
| <b>Total</b>                                  | <b>67,651</b>          | <b>69,872</b>          |
| Provisión para cuentas de cobranza dudosa (e) | (27,520)               | (26,795)               |
| <b>Total</b>                                  | <b>40,131</b>          | <b>43,077</b>          |

(b) Al 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el análisis de las cuentas por cobrar es como sigue:

|                                    | <b>Saldos al 30 de junio de 2023</b> |                         |                  |
|------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------|
|                                    | No deterioradas<br>S/(000)           | Deterioradas<br>S/(000) | Total<br>S/(000) |
| Servicios devengados no facturados | 19,693                               | -                       | 19,693           |
| No vencidas                        | 7,576                                | 2,924                   | 10,500           |
| <b>Saldos vencidos</b>             |                                      |                         |                  |
| Desde 1 a 90 días                  | 11,816                               | 3,787                   | 15,603           |
| Desde 91 a 120 días                | 442                                  | 560                     | 1,002            |
| Desde 121 a 180 días               | 380                                  | 1,244                   | 1,624            |
| Desde 181 a 270 días               | 224                                  | 1,277                   | 1,501            |
| Más de 271 días                    | -                                    | 17,728                  | 17,728           |
| <b>Total</b>                       | <b>40,131</b>                        | <b>27,520</b>           | <b>67,651</b>    |

|                                    | <b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b> |                         |                  |
|------------------------------------|--|-------------------------|------------------|
|                                    | No deterioradas<br>S/(000)               | Deterioradas<br>S/(000) | Total<br>S/(000) |
| Servicios devengados no facturados | 21,007                                   | -                       | 21,007           |
| No vencidas                        | 8,177                                    | 3,406                   | 11,583           |
| <b>Saldos vencidos</b>             |  |                         |                  |
| 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           |
| <b>Total</b>                       | <b>43,077</b>                            | <b>26,795</b>           | <b>69,872</b>    |

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

(e) El movimiento de la provisión de cobranza dudosa al 30 de junio de 2023 y de 2022 es como sigue:

|  | <b>2023</b><br>S/(000) | <b>2022</b><br>S/(000) |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Saldo al inicio del año</b>                       | <b>26,795</b>          | <b>23,283</b>          |
| Provisión reconocida como gasto del año, nota 23 (b) | 7,441                  | 8,981                  |
| Recuperos, nota 23 (b)                               | (6,716)                | (9,320)                |
| Castigos   | -                      | (784)                  |
| <b>Saldo al fin del periodo</b>                      | <b>27,520</b>          | <b>22,160</b>          |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>             |                        | <b>26,795</b>          |

En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate Corp., la provisión para cuenta de cobranza dudosa cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

### 8. Otras cuentas por cobrar

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

|  | <b>2023</b><br>S/(000) | <b>2022</b><br>S/(000) |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Por tipo:</b>                               |                        |                        |
| Anticipo a proveedores (b)                     | 340                    | 70                     |
| Reclamos (d)                                   | 4,892                  | 4,892                  |
| Fondos mantenidos en el Banco de la Nación (c) | 13,630                 | 14,406                 |
| Otros  | 400                    | 289                    |
| <b>Total</b>                                   | <b>19,262</b>          | <b>19,657</b>          |
| <b>Por vencimiento:</b>                        |                        |                        |
| Corriente                                      | 14,370                 | 14,765                 |
| No corriente                                   | 4,892                  | 4,892                  |
|  | <b>19,262</b>          | <b>19,657</b>          |

(b) Al 30 de junio 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 30 de junio 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<br>S/(000) | 2022<br>S/(000) |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Seguros pagados por adelantado (b)  | 1,232           | 208             |
| Tributos pagados por adelantado (c) | 7,824           | -               |
| Otros                               | 531             | 226             |
| <b>Total</b>                        | <b>9,587</b>    | <b>434</b>      |

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

### 10. Impuesto por recuperar

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

|  | 2023<br>S/(000) | 2022<br>S/(000) |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Por tipo</b>                                      |                 |                 |
| Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (b) | 19,755          | 23,073          |
| Pagos a cuenta del impuesto a la renta               | -               | 428             |
| Otros  | 535             | 701             |
| <b>Total</b>   | <b>20,290</b>   | <b>24,202</b>   |
| <b>Por vencimiento</b>                               |                 |                 |
| Corriente  | 10,459          | 11,036          |
| No corriente   | 9,831           | 13,166          |
| <b>Total</b>   | <b>20,290</b>   | <b>24,202</b>   |

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 11. Instalaciones, mobiliarios y equipos, neto

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

|   | Instalaciones<br>S/(000) | Muebles y<br>equipos<br>S/(000) | Unidades de<br>transporte<br>S/(000) | Equipos<br>diversos<br>S/(000) | Total<br>S/(000) |
|---|--------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|------------------|
| <b>Costo</b>  |                          |                                 |                                      |                                |                  |
| <b>Saldo al 1 de enero de 2023</b>                  | <b>7,318</b>             | <b>4,274</b>                    | <b>214</b>                           | <b>30,929</b>                  | <b>42,735</b>    |
| Adiciones   | 11                       | 232                             | -                                    | 2,053                          | 2,296            |
| Retiro  | (94)                     | (16)                            | (214)                                | (13)                           | (337)            |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>                | <b>7,235</b>             | <b>4,490</b>                    | <b>-</b>                             | <b>32,969</b>                  | <b>44,694</b>    |
| <b>Depreciación acumulada</b>                       |                          |                                 |                                      |                                |                  |
| <b>Saldo al 1 de enero de 2023</b>                  | <b>6,232</b>             | <b>3,879</b>                    | <b>128</b>                           | <b>23,957</b>                  | <b>34,196</b>    |
| Depreciación del periodo, nota 23(b)                | 98                       | 77                              | -                                    | 1,984                          | 2,159            |
| Retiro  | (94)                     | (16)                            | (128)                                | (13)                           | (251)            |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>                | <b>6,236</b>             | <b>3,940</b>                    | <b>-</b>                             | <b>25,928</b>                  | <b>36,104</b>    |
| <b>Costo neto saldos al 30 de junio de 2023</b>     | <b>999</b>               | <b>550</b>                      | <b>-</b>                             | <b>7,041</b>                   | <b>8,590</b>     |
| <b>Costo neto saldos al 31 de diciembre de 2022</b> | <b>1,086</b>             | <b>394</b>                      | <b>87</b>                            | <b>6,972</b>                   | <b>8,539</b>     |

(b) Al 30 de junio 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 30 de junio 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:

|   | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|---|------------------|------------------|
|   | S/(000)          | S/(000)          |
| Real Plaza Puruchuco centro comercial         | 633,217          | 626,239          |
| Real Plaza Salaverry centro comercial (i)     | 512,775          | 508,523          |
| Real Plaza Cusco centro comercial (i)         | 376,720          | 375,218          |
| Real Plaza Chiclayo centro comercial          | 363,436          | 362,033          |
| Real Plaza Piura centro comercial             | 317,218          | 314,197          |
| Real Plaza Trujillo centro comercial          | 303,101          | 302,102          |
| Real Plaza Primavera centro comercial         | 240,296          | 238,008          |
| Real Plaza Centro Cívico centro comercial (i) | 234,810          | 233,943          |
| Real Plaza Huancayo centro comercial (i)      | 166,648          | 166,063          |
| Real Plaza Santa Clara centro comercial       | 159,830          | 132,010          |
| Real Plaza Huánuco centro comercial (i)       | 148,499          | 147,745          |
| Real Plaza Pucallpa centro comercial          | 137,811          | 140,011          |
| Real Plaza Pro centro comercial               | 133,566          | 132,821          |
| Real Plaza Cajamarca centro comercial         | 125,525          | 123,574          |
| Centro Comercial Molina (iii)                 | 120,550          | 120,063          |
| Real Plaza Chorrillos centro comercial        | 90,572           | 91,554           |
| Real Plaza Juliaca centro comercial (i)       | 87,800           | 90,666           |
| Real Plaza Arequipa centro comercial (i)      | 85,008           | 87,291           |
| Real Plaza Nuevo Chimbote centro comercial    | 53,316           | 53,732           |
| Real Plaza Sullana centro comercial           | 51,682           | 52,587           |
| Jr. de la Unión Inmueble                      | 10,824           | 9,921            |
| Otros (ii)                                    | 323,924          | 245,777          |
| <b>Total</b>                                  | <b>4,677,128</b> | <b>4,554,078</b> |

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

(ii) Corresponde a terrenos sobre los que se desarrollan proyectos inmobiliarios, principalmente centros comerciales denominados “Real Plaza”. En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate, el valor en libros de estas propiedades de inversión no difiere significativamente del valor razonable al 30 de junio 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 seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y de 2022 fue el siguiente:

|  | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|--|------------------|------------------|
|  | S/(000)          | S/(000)          |
| <b>Saldo al inicio del año</b>           | <b>4,554,078</b> | <b>4,430,543</b> |
| Adiciones (i)                            | 130,091          | 90,168           |
| Retiro por venta a relacionada (ii)      | -                | (77,487)         |
| Ajuste al valor razonable                | (7,041)          | (20,429)         |
| <b>Saldos al final del periodo</b>       | <b>4,677,128</b> | <b>4,422,795</b> |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b> |                  | <b>4,554,078</b> |

- (i) En junio de 2023, la Compañía adquirió el inmueble de Izaguirre por US\$21,900,000 equivalente a S/79,738,000 al momento de la compra y la edificación de la tienda de Supermercados Peruanos S.A. por S/29,300,000 en el inmueble Santa Clara.
- (ii) 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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 13. Instrumentos financieros derivados

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el rubro se encuentra compuesto por dos contratos 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 | 2023                   |                        | 2022                   |                        |
|-----------------|-------------------|-------------|--------------------|------------------|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                 |                   |             |                    |                  |  | Activo valor razonable | Pasivo valor razonable | Activo valor razonable | Pasivo valor razonable |
|                 |                   |             |                    |                  |  | S/(000)                | S/(000)                | S/(000)                | S/(000)                |
| J.P. Morgan (a) | 250,000           | Abril 2028  | -                  | 1.05             | 908,250                                | 61,848                 | -                      | 67,348                 | -                      |
| J.P. Morgan (b) | 100,000           | Abril 2028  | 5.75               | 8.75             | 363,300                                | -                      | 40,989                 | -                      | 17,989                 |
| J.P. Morgan (c) | 100,000           | Abril 2028  | -                  | 0.97             | 363,300                                | 10,789                 | -                      | -                      | -                      |
|                 |                   |             |                    |                  |  | <b>72,637</b>          | <b>40,989</b>          | <b>67,348</b>          | <b>17,989</b>          |

- (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 que cubre US\$250,00,000 de las obligaciones financieras en moneda extranjera de las “Senior Notes Unsecured” y protege variaciones del tipo de cambio entre S/3.26 y S/3.75 por US\$1.00. Desde la fecha de emisión de las “Senior Notes Unsecured” para efectos de la NIIF 9 fue calificado como instrumentos de cobertura eficaz.
- (b) En julio de 2021, la Compañía adquirió un Full Cross-Currency Swap que cubre US\$100,000,000 de la exposición en moneda extranjera de la emisión de sus obligaciones financieras de las 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.
- (c) 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 entre 3.90 y 4.30 por US\$1.00. La prima del Call Spread es financiada a plazo igual al de la emisión.

Al 30 de junio de 2023, 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 y Call Spread cubre US\$100,000,000, protege variaciones entre S/3.90 y S/4.30 (al 31 de diciembre de 2022, el Call Spread cubre US\$250,000,000 y protege las variaciones entre S/3.26 y S/3.75).

Al 30 de junio de 2023 el tipo de cambio ha sufrido decrementos que no han sido coberturados por el Call Spread de US\$100,000,000 (al 31 de diciembre de 2022, el tipo de cambio ha sufrido incrementos, que no han sido coberturados por el Call Spread de US\$250,000,000), 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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 14. Cuentas por pagar comerciales

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

|  | <b>2023</b><br>S/(000) | <b>2022</b><br>S/(000) |
|--|------------------------|------------------------|
| Facturas por pagar a terceros (b)                        | 40,324                 | 36,043                 |
| Provisión por servicios recibidos pero no facturados (c) | 7,621                  | 10,417                 |
| <b>Total</b>   | <b>47,945</b>          | <b>46,460</b>          |
| <b>Por vencimiento:</b>                                  |                        |                        |
| Corriente  | 43,630                 | 41,323                 |
| No corriente   | 4,315                  | 5,137                  |
|  | <b>47,945</b>          | <b>46,460</b>          |

(b) Al 30 de junio 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.

### 15. Otras cuentas por pagar

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

|   | <b>2023</b><br>S/(000) | <b>2022</b><br>S/(000) |
|---|------------------------|------------------------|
| Ingresos diferidos (b)                          | 20,676                 | 21,367                 |
| Impuesto general a las ventas                   | 5,389                  | 8,240                  |
| Tributos por pagar                              | 3,410                  | 4,134                  |
| Remuneraciones y beneficios sociales a pagar    | 6,092                  | 5,039                  |
| Depósitos de terceros (d)                       | 4,085                  | 4,136                  |
| Intereses por pagar (c)                         | 29,441                 | 30,570                 |
| Vacaciones                                      | 1,848                  | 1,336                  |
| Participación de utilidades de los trabajadores | 10                     | 645                    |
| Otras cuentas por pagar                         | 22,898                 | 17,933                 |
| <b>Total</b>                                    | <b>93,849</b>          | <b>93,400</b>          |
| <b>Por vencimiento:</b>                         |                        |                        |
| Corriente                                       | 80,762                 | 79,837                 |
| No corriente                                    | 13,087                 | 13,563                 |
| <b>Total</b>                                    | <b>93,849</b>          | <b>93,400</b>          |

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

|                        | <b>2023</b><br>S/(000) | <b>2022</b><br>S/(000) |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| Derecho de llave (b.1) | 16,819                 | 17,947                 |
| Otros                  | 3,857                  | 3,420                  |
| <b>Total</b>           | <b>20,676</b>          | <b>21,367</b>          |

(b.1) Al 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio 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.

### 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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(b) A continuación, se detallan los importes en libros de los activos por derecho de uso reconocidos al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 y los movimientos durante el periodo:

|                                       | <b>Terrenos</b><br>S/(000) | <b>Edificios e<br/>instalaciones</b><br>S/(000) | <b>2023</b><br>S/(000) | <b>2022</b><br>S/(000) |
|---------------------------------------|----------------------------|---|------------------------|------------------------|
| <b>Costo</b>                          |                            |   |                        |                        |
| <b>Saldo inicial</b>                  | <b>169,511</b>             | <b>933</b>                                      | <b>170,444</b>         | <b>161,654</b>         |
| Adiciones                             | 4,556                      | -   | 4,556                  | 8,790                  |
| Retiros o ventas                      | (6,218)                    | (933)   | (7,151)                | -                      |
| <b>Saldo final</b>                    | <b>167,849</b>             | <b>-</b>  | <b>167,849</b>         | <b>170,444</b>         |
| <b>Depreciación acumulada</b>         |                            |   |                        |                        |
| <b>Saldo inicial</b>                  | <b>30,411</b>              | <b>933</b>                                      | <b>31,344</b>          | <b>23,050</b>          |
| Depreciación del periodo, nota 22 (a) | 4,153                      | -   | 4,153                  | 8,294                  |
| Retiros o ventas                      | (2,489)                    | (933)   | (3,422)                | -                      |
| <b>Saldo final</b>                    | <b>32,075</b>              | <b>-</b>  | <b>32,075</b>          | <b>31,344</b>          |
| <b>Costo neto</b>                     | <b>135,774</b>             | <b>-</b>  | <b>135,774</b>         | <b>139,100</b>         |

El gasto por depreciación para los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y de 2022, ha sido registrado en los siguientes rubros del estado consolidado de resultados:

|  | <b>2023</b><br>S/(000) | <b>2022</b><br>S/(000) |
|--|------------------------|------------------------|
| Costo de ventas, nota 22 (a)             | 4,153                  | 4,135                  |
| <b>Saldos al 30 de junio</b>             | <b>4,153</b>           | <b>4,135</b>           |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b> |                        | <b>8,294</b>           |

(c) A continuación, presentamos el movimiento del rubro “pasivo financiero por arrendamiento” al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

|   | <b>2023</b><br>S/(000) | <b>2022</b><br>S/(000) |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Saldo inicial</b>                          | <b>235,818</b>         | <b>234,803</b>         |
| Adiciones                                     | 7,462                  | 14,783                 |
| Gastos por intereses financieros, nota 24 (a) | 5,489                  | 11,141                 |
| Amortización                                  | (8,564)                | (17,347)               |
| Baja de contrato                              | (4,283)                |                        |
| Variación monetaria                           | (8,330)                | (7,562)                |
| <b>Saldo final</b>                            | <b>227,592</b>         | <b>235,818</b>         |
| Corriente                                     | 6,460                  | 6,749                  |
| No corriente                                  | 221,132                | 229,069                |
| <b>Saldo final</b>                            | <b>227,592</b>         | <b>235,818</b>         |

Adicionalmente, en el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y de 2022, se han devengado intereses relacionados al pasivo por arrendamiento por S/5,489,000 y S/5,470,000, 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)          |
| <b>Senior Notes Unsecured</b>                 |                  |                     |             |                  |                |                  |                  |               |               |                  |                  |
| Senior Notes Unsecured (b)                    | USD              | 5.750               | 2028        | 350,000          | -              | 1,219,465        | 1,277,478        | -             | -             | 1,219,465        | 1,277,478        |
| Senior Notes Unsecured (c)                    | PEN              | 7.875               | 2034        | -                | 141,000        | 135,801          | 135,755          | -             | -             | 135,801          | 135,755          |
| Senior Notes Unsecured (b)                    | PEN              | 6.563               | 2028        | -                | 313,500        | 311,163          | 310,959          | -             | -             | 311,163          | 310,959          |
|   |                  |                     |             | <b>350,000</b>   | <b>454,500</b> | <b>1,666,429</b> | <b>1,724,192</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>1,666,429</b> | <b>1,724,192</b> |
| <b>Arrendamiento financiero</b>               |                  |                     |             |                  |                |                  |                  |               |               |                  |                  |
| <b>Partes relacionadas</b>                    |                  |                     |             |                  |                |                  |                  |               |               |                  |                  |
| Banco Internacional del Perú-Interbank        | USD              | 3.95                | 2023        | 25               | -              | -                | 69               | -             | 33            | -                | 36               |
| <b>Partes no relacionadas</b>                 |                  |                     |             |                  |                |                  |                  |               |               |                  |                  |
| Scotiabank Perú S.A.A. (e)                    | PEN              | 5.510               | 2025        | -                | 380,000        | 290,022          | 305,526          | 31,044        | 31,015        | 258,978          | 274,511          |
| Hewlett Packard S.A.                          | USD              | Entre 2.190 a 2.900 | 2023 - 2025 | 2,009            | -              | 2,572            | 3,457            | 1,624         | 2,225         | 948              | 1,232            |
| CSI Renting                                   | USD              | Entre 2.320 a 2.360 | 2025        | 69               | -              | 132              | 178              | 63            | 72            | 69               | 106              |
| Inversiones Nueva Capital Peru S.A.           | USD              | 12.000              | 2026        | 163              | -              | 424              | 505              | 144           | 132           | 280              | 373              |
|   |                  |                     |             | <b>2,266</b>     | <b>380,000</b> | <b>293,150</b>   | <b>309,735</b>   | <b>32,875</b> | <b>33,477</b> | <b>260,275</b>   | <b>276,258</b>   |
| <b>Pagarés y préstamos</b>                    |                  |                     |             |                  |                |                  |                  |               |               |                  |                  |
| <b>Partes no relacionadas</b>                 |                  |                     |             |                  |                |                  |                  |               |               |                  |                  |
| Scotiabank Perú S.A.A. (d)                    | PEN              | 5.250               | 2027        | -                | 50,000         | 36,078           | 38,548           | 4,944         | 4,941         | 31,134           | 33,607           |
| <b>Financiamiento de Call Spread, nota 13</b> |                  |                     |             |                  |                |                  |                  |               |               |                  |                  |
| JP. Morgan                                    | USD              | 10.205              | 2028        | 18,147           | -              | 37,495           | 42,411           | 6,139         | 6,135         | 31,356           | 36,276           |
| JP. Morgan                                    | PEN              | 11.200              | 2028        | -                | 15,704         | 13,831           | -                | 2,182         | -             | 11,649           | -                |
|   |                  |                     |             | <b>18,147</b>    | <b>65,704</b>  | <b>87,404</b>    | <b>80,959</b>    | <b>13,265</b> | <b>11,076</b> | <b>74,139</b>    | <b>69,883</b>    |
| <b>Total</b>                                  |                  |                     |             | <b>370,413</b>   | <b>900,204</b> | <b>2,046,983</b> | <b>2,114,886</b> | <b>46,140</b> | <b>44,553</b> | <b>2,000,843</b> | <b>2,070,333</b> |

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) En abril de 2018, Patrimonio en Fideicomiso D.S. 093-2002-EF InRetail Shopping Malls, subsidiaria de la Compañía, emitió instrumentos de deuda ("Notes") denominados en Dólares estadounidenses mediante oferta privada a inversionistas institucionales bajo la Regla 144A y la Regulación S, por US\$350,000,000, equivalente a S/1,271,550,000 al 30 de junio 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\$14,337,000 equivalente a S/52,085,000 al 30 de junio 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/2,337,000 al 30 de junio 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 30 de junio 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/1,199,000 al 30 de junio de 2023 (S/1,245,000 al 31 de diciembre de 2022). Adicionalmente, al 30 de junio 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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el saldo neto de este préstamo es de aproximadamente S/135,801,000 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/172,000 al 30 de junio de 2023 (S/202,000 al 31 de diciembre de 2022).

Al 30 de junio de 2023, la Compañía amortizó un importe de S/13,750,000 (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/1,978,000 al 30 de junio de 2023 (S/2,474,000 al 31 de diciembre de 2022).

Al 30 de junio de 2023, la Compañía amortizó un importe de S/88,000,000 (al 31 de diciembre de 2022, S/72,000,000).

Al 30 de junio 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:

|                  | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|------------------|------------------|------------------|
|                  | S/(000)          | S/(000)          |
| 2023             | 23,133           | 44,553           |
| 2024             | 46,208           | 44,095           |
| 2025             | 258,654          | 256,245          |
| 2026             | 15,732           | 13,229           |
| 2027             | 30,504           | 27,740           |
| 2028 en adelante | 1,672,752        | 1,729,024        |
| <b>Total</b>     | <b>2,046,983</b> | <b>2,114,886</b> |

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 18. Impuesto a la renta

(a) A continuación, se presentan los saldos incluidos en el estado consolidado de situación financiera al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, así como los presentados en el estado consolidado de resultados por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y de 2022:

| Estado de situación financiera   | 2023              |                   | 2022              |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                  | Activo<br>S/(000) | Pasivo<br>S/(000) | Activo<br>S/(000) | Pasivo<br>S/(000) |
| Real Plaza S.R.L.                | 8,101             | -                 | 7,557             | -                 |
| Inversiones Real Estate S.A.     | -                 | 652               | -                 | 653               |
| Inmobiliaria Puerta del Sol S.A. | -                 | 43,034            | -                 | 39,712            |
| <b>Total</b>                     | <b>8,101</b>      | <b>43,686</b>     | <b>7,557</b>      | <b>40,365</b>     |

  

| Estado de resultados | Impuesto a la renta por los periodos terminados<br>el 30 de junio de 2023 y de 2022 |                 |
|----------------------|---|-----------------|
|                      | 2023<br>S/(000)   | 2022<br>S/(000) |
| Corriente            | (44,130)  | (40,146)        |
| Diferido             | (2,777)   | (1,029)         |
| <b>Total</b>         | <b>(46,907)</b>   | <b>(41,175)</b> |

### 19. Compromisos

Al 30 de junio de 2023, corresponde a cartas fianzas a favor de terceros por aproximadamente S/479,000 y US\$3,128,000 (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 30 de junio 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:

|   | <b>Acciones comunes</b>          |  |                                       |
|---|----------------------------------|--|---------------------------------------|
|   | <b>Acciones en circulación</b>   | <b>Días de vigencia hasta el término del periodo</b> | <b>Promedio ponderado de acciones</b> |
| Número al 1 de enero de 2022                            | 568,201,039                      |  | 568,201,039                           |
| Número al 30 de junio de 2022                           | 568,201,039                      | 180  | 568,201,039                           |
| Número al 1 de enero de 2023                            | 568,201,039                      |  | 568,201,039                           |
| Número al 30 de junio de 2023                           | 568,201,039                      | 180  | 568,201,039                           |
| <b>Para el periodo terminado el 30 de junio de 2023</b> |                                  |  |                                       |
|   | <b>Utilidad neta (numerador)</b> | <b>Acciones (denominador)</b>                        | <b>Utilidad por acción</b>            |
|   | S/                               |  | S/                                    |
| Utilidad por acción básica y diluida                    | 114,386,000                      | 568,201,039  | 0.201                                 |
| <b>Para el periodo terminado el 30 de junio de 2022</b> |                                  |  |                                       |
|   | <b>Utilidad neta (numerador)</b> | <b>Acciones (denominador)</b>                        | <b>Utilidad por acción</b>            |
|   | S/                               |  | S/                                    |
| Utilidad por acción básica y diluida                    | 105,150,000                      | 568,201,039  | 0.185                                 |

### 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 2023 y de 2022:

|   | <b>2023</b><br>S/(000) | <b>2022</b><br>S/(000) |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Ingresos por alquileres</b>            |                        |                        |
| Ingresos por rentas (b)                   | 230,686                | 200,372                |
| Alquiler de espacios publicitarios        | 13,045                 | 8,511                  |
| Derecho de llave                          | 2,709                  | 2,499                  |
| <b>Total</b>                              | <b>246,440</b>         | <b>211,382</b>         |
| <b>Ingresos por servicios de gerencia</b> |                        |                        |
| Gastos comunes (c)                        | 49,280                 | 43,551                 |
| Electricidad y agua (d)                   | 42,406                 | 32,855                 |
| Promoción y publicidad (e)                | 13,336                 | 11,289                 |
| Parqueo                                   | 6,775                  | 5,092                  |
| Servicios administrativos                 | 1,673                  | 746                    |
| Otros                                     | 4,643                  | 5,164                  |
| <b>Total</b>                              | <b>118,113</b>         | <b>98,697</b>          |

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

|                             | <b>2023</b><br>S/(000) | <b>2022</b><br>S/(000) |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| Ingresos por renta fija     | 198,007                | 174,843                |
| Ingresos por renta variable | 32,679                 | 25,529                 |
| <b>Total</b>                | <b>230,686</b>         | <b>200,372</b>         |

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

## 22. Costos de ingresos por alquileres y servicio de gerencia

- (a) A continuación, se presenta la composición de este rubro por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y de 2022:

|  | <b>2023</b><br>S/(000) | <b>2022</b><br>S/(000) |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Costo de ingresos por alquiler</b>                        |                        |                        |
| Costo de alquiler renta variable de terrenos (b)             | 9,568                  | 8,119                  |
| Depreciación de activo por derecho de uso, nota 16 (b)       | 4,153                  | 4,135                  |
| Impuesto predial y arbitrios                                 | 11,669                 | 10,610                 |
| Costo de seguros de edificios                                | 3,432                  | 3,168                  |
| Otros  | 677                    | 334                    |
| <b>Total</b>   | <b>29,499</b>          | <b>26,366</b>          |
| <b>Costo relacionado a ingreso por servicios de gerencia</b> |                        |                        |
| Electricidad y agua  | 36,533                 | 27,803                 |
| Mantenimiento y administración de parqueo                    | 16,171                 | 12,188                 |
| Marketing y publicidad                                       | 9,577                  | 7,304                  |
| Gastos de personal   | 10,542                 | 10,125                 |
| Servicio de limpieza   | 7,706                  | 6,537                  |
| Servicio de seguridad  | 7,603                  | 6,618                  |
| Alquiler, servicios profesionales y comunicación             | 8,092                  | 5,829                  |
| Otros costos   | 736                    | 1,679                  |
| <b>Total</b>   | <b>96,960</b>          | <b>78,083</b>          |

## 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:

|                        | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
|------------------------|---------------|---------------|
|                        | S/(000)       | S/(000)       |
| Gastos administrativos | 19,645        | 19,069        |
| Gastos de venta        | 6,885         | 4,522         |
| <b>Total</b>           | <b>26,530</b> | <b>23,591</b> |

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

|  | <b>2023</b>      |                 |               |
|--|------------------|-----------------|---------------|
|  | <b>Gastos de</b> | <b>Gastos</b>   | <b>Total</b>  |
|  | ventas           | administrativos | Total         |
|  | S/(000)          | S/(000)         | S/(000)       |
| Gastos de personal                                   | 5,484            | 8,188           | 13,672        |
| Depreciación, nota 11 (a)                            | -                | 2,159           | 2,159         |
| Amortización   | -                | 1,880           | 1,880         |
| Servicios prestados por terceros                     | 600              | 6,885           | 7,485         |
| Provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)             | 7,441            | -               | 7,441         |
| Recupero de provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e) | (6,716)          | -               | (6,716)       |
| Otras cargas de gestión                              | 76               | 533             | 609           |
| <b>Total</b>   | <b>6,885</b>     | <b>19,645</b>   | <b>26,530</b> |

|  | <b>2022</b>      |                 |               |
|--|------------------|-----------------|---------------|
|  | <b>Gastos de</b> | <b>Gastos</b>   | <b>Total</b>  |
|  | ventas           | administrativos | Total         |
|  | S/(000)          | S/(000)         | S/(000)       |
| Gastos de personal                                   | 5,099            | 8,379           | 13,478        |
| Depreciación   | -                | 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 pérdida esperada con relacionadas       | 183              | -               | 183           |
| Recupero de provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e) | (9,320)          | -               | (9,320)       |
| Recupero de provisión de cobranza dudosa relacionada | (1,168)          | -               | (1,168)       |
| Otros cargos de gestión                              | 82               | 454             | 536           |
| <b>Total</b>   | <b>4,522</b>     | <b>19,069</b>   | <b>23,591</b> |

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 24. Ingresos y gastos financieros

(a) A continuación, se presentan los componentes de este rubro por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y de 2022:

|   | <b>2023</b><br>S/(000) | <b>2022</b><br>S/(000) |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Ingresos</b>   |                        |                        |
| Intereses sobre depósitos   | 3,472                  | 764                    |
| Intereses de préstamos otorgados a partes relacionadas                | 13,766                 | 13,766                 |
| Ingresos por dividendos   | 4,306                  | 3,529                  |
| Ingreso sobre inversiones a valor razonable con cambios en resultados | 2,258                  | 303                    |
| Otros   | 573                    | 462                    |
| <b>Total</b>  | <b>24,375</b>          | <b>18,824</b>          |
| <br>  |                        |                        |
|   | <b>2023</b><br>S/(000) | <b>2022</b><br>S/(000) |
| <b>Gastos</b>   |                        |                        |
| Intereses por emisión de bonos  | 52,952                 | 53,282                 |
| Intereses por obligaciones financieras y otros                        | 8,180                  | 12,354                 |
| Intereses por flujos de intercambio - Swap                            | 6,668                  | 6,576                  |
| Gastos de estructuración  | 5,435                  | 5,186                  |
| Intereses por pasivos financiero de arrendamiento, nota 16(c)         | 5,489                  | 5,470                  |
| Devengamiento por la prima Call Spread                                | 6,230                  | 4,424                  |
| Otros   | 4,222                  | 1,514                  |
| <b>Total</b>  | <b>89,176</b>          | <b>88,806</b>          |

### 25. Situación tributaria

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

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

- 4.1 por ciento por las utilidades generadas hasta el 31 de diciembre de 2014.
- 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 30 de junio 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 30 de junio 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.:

|                                  | <b>Impuesto a la renta</b> | <b>Impuesto general a las ventas</b> |
|----------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| 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                     |

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 2023 y 31 de diciembre de 2022, el impuesto a la renta provisionado asciende a S/535,003,000 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 30 de junio 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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

|  | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|--|----------------|----------------|
|  | S/(000)        | S/(000)        |
| <b>Por cobrar</b>                              |                |                |
| InRetail Perú Corp. (d), (h)                   | 409,402        | 409,517        |
| Homecenters Peruanos S.A. (e), (f)             | 88,849         | 86,705         |
| Supermercados Peruanos S.A. (e), (f)           | 96,326         | 93,445         |
| Cineplex S.A.                                  | 6,510          | 11,035         |
| Tiendas Peruanas S.A.                          | 5,634          | 4,532          |
| EP de Franquicias S.A.C.                       | 3,110          | 3,591          |
| Compañía Food Retail S.A.C.                    | 3,047          | 1,738          |
| Bembos S.A.C.                                  | 2,530          | 2,444          |
| Alert del Perú S.A.                            | 1,322          | 1,652          |
| EP de Restaurantes S.A.C.                      | 1,266          | 1,510          |
| Corporación Peruana de Restaurantes S.A.C.     | 935            | 1,262          |
| Boticas IP S.A.C.                              | 761            | 413            |
| Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank | 650            | 607            |
| Tiendas Peruanas Oriente S.A.C.                | 380            | 513            |
| Interseguro Compañía de Seguros S.A.           | 388            | 296            |
| Servicio Educativo Empresarial S.A.C.          | 301            | 440            |
| Otros  | 2,430          | 2,240          |
| <b>Total</b>                                   | <b>623,841</b> | <b>621,940</b> |
| <b>Por vencimiento:</b>                        |                |                |
| Corriente                                      | 50,547         | 50,916         |
| No corriente                                   | 573,294        | 571,024        |
|  | <b>623,841</b> | <b>621,940</b> |



## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

|  | 2023<br>S/(000) | 2022<br>S/(000) |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Por pagar</b>                                   |                 |                 |
| IR Management S.R.L.                               | 787             | 973             |
| Supermercados Peruanos S.A.                        | 699             | 5,022           |
| Homecenters Peruanos S.A.                          | 461             | 1,411           |
| Interseguro Compañía de Seguros S.A.               | 328             | 8,337           |
| Agora Servicios Digitales S.A.C.                   | 207             | 162             |
| InDigital XP S.A.C.                                | 153             | -               |
| Tiendas Peruanas S.A.                              | 71              | 1,501           |
| Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank (g) | 16              | 32,372          |
| Intercorp Perú Ltd                                 | -               | 12,902          |
| Otros  | 622             | 103             |
| <b>Total</b>                                       | <b>3,344</b>    | <b>62,783</b>   |
| <b>Obligaciones financieras</b>                    |                 |                 |
| 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 30 de junio 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/77,721,000 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 30 de junio 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 seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y de 2022, se devengó un interés de S/13,766,000 y S/13,766,000, respectivamente, los cuales fueron registrados en el rubro “ingresos financieros” del estado separado de resultados integrales. Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, se mantiene intereses acumulados por cobrar de S/6,902,000 y S/7,017,000, respectivamente.

- (e) Al 30 de junio 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/5,535,000 a Supermercados Peruanos S.A. y S/1,497,000 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 diciembre 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/32,317,000 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.

### 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 30 de junio 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 30 de junio 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<br>US\$(000) | 2022<br>US\$(000) |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Activo</b>   |                   |                   |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                     | 11,453            | 51,242            |
| Inversiones a valor razonable con cambios en resultados | 567               | -                 |
| Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio | 46,951            | 45,185            |
| Cuentas por cobrar comerciales, neto                    | 796               | 643               |
| Otras cuentas por cobrar                                | 151               | 15                |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas                | 1,228             | 1,457             |
| <b>Total activo</b>                                     | <b>61,146</b>     | <b>98,542</b>     |
| <b>Pasivo</b>   |                   |                   |
| Cuentas por pagar comerciales                           | (2,237)           | (2,805)           |
| Otras cuentas por pagar                                 | (919)             | (5,308)           |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas                 | (4)               | (8,466)           |
| Pasivo financiero por arrendamiento                     | (44,728)          | (44,414)          |
| Obligaciones financieras, incluye porción corriente     | (346,845)         | (346,622)         |
| <b>Total pasivo</b>                                     | <b>(394,733)</b>  | <b>(407,615)</b>  |
| Importe coberturado                                     | 350,000           | 350,000           |
| <b>Posición activa, neta</b>                            | <b>16,413</b>     | <b>40,927</b>     |

Al 30 de junio 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 dos Call Spread y un 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 US\$100,000,000 y el Full Cross-Currency Swap por un valor nominal de US\$100,000,000 al 30 de junio de 2023 (al 31 de diciembre de 2022, Call Spread por un valor nominal de US\$250,000,000 y Full Cross-Currency Swap por un valor nominal de US\$100,000,000) 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 30 de junio de 2023, el tipo de cambio de fin de periodo del mercado libre para las transacciones en Dólares estadounidenses era de S/3.624 por US\$1 para la compra y S/3.633 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 seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y de 2022, InRetail Real Estate ha incurrido en el siguiente resultado por diferencia de cambio:

|  | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
|--|---------------|---------------|
|  | S/(000)       | S/(000)       |
| Diferencia de cambio generada por activos y pasivos cubiertos    | 18,700        | 16,800        |
| Compensación de diferencia en cambio por derivado de cobertura   | (18,700)      | (16,800)      |
| Diferencia de cambio generada por activos y pasivos no cubiertos | 20,004        | 42,737        |
| <b>Ganancia, neta</b>  | <b>20,004</b> | <b>42,737</b> |

(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 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 seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y de 2022, y por el año terminado el 30 de junio 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**

Desde el 1 de julio de 2023, hasta la fecha de presentación del presente informe, no ha ocurrido ningún hecho significativo que afecte a los estados financieros, en adición a lo informado en las notas a los estados financieros consolidados.