

**InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados intermedios al 30 de setiembre de 2021 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2020 (auditado) y por los periodos de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y de 2020

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

Estados financieros consolidados intermedios al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 y por los periodos de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y de 2020.

### **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 setiembre de 2021 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2020 (auditado)

	Nota	2021	2020		Nota	2021	2020
		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	202,703	19,987	Cuentas por pagar comerciales	14	52,486	64,021
Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	5	189,093	194,456	Otras cuentas por pagar	15	37,700	57,715
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	6	2,002	149,334	Cuentas por pagar a partes relacionadas	26	896	411
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	49,763	35,060	Obligaciones financieras	17	160,373	101,003
Otras cuentas por cobrar	8	4,312	6,590	Pasivo financiero por arrendamiento	16(c)	4,744	3,570
Cuentas por cobrar a partes relacionadas, neto	26	37,383	43,497	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>256,199</b>	<b>226,720</b>
Gastos pagados por adelantado	9	4,481	402				
Impuesto por recuperar	10	11,374	8,583	<b>Pasivo no corriente</b>			
<b>Total activo corriente</b>		<b>501,111</b>	<b>457,909</b>	Cuentas por pagar comerciales	14	2,849	5,495
				Otras cuentas por pagar	15	13,936	15,546
<b>Activo no corriente</b>				Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	25(e)	364,011	407,172
Cuentas por cobrar a partes relacionadas, neto	26	458,039	458,875	Pasivo financiero por arrendamiento	16(c)	229,481	208,515
Activo por impuesto a la renta diferido, neto	18	5,622	4,496	Obligaciones financieras	17	2,225,051	2,094,917
Impuesto por recuperar	10	21,432	21,321	Pasivo por impuesto a la renta diferido, neto	18	29,190	29,628
Instalaciones, mobiliarios y equipos, neto	11	10,609	11,636	<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>2,864,518</b>	<b>2,761,273</b>
Propiedades de inversión	12	4,328,226	4,224,337	<b>Total pasivo</b>		<b>3,120,717</b>	<b>2,987,993</b>
Activo por derecho de uso, neto	16(b)	135,455	136,523	<b>Patrimonio</b>			
Activos intangibles, neto		11,844	10,586	Capital social	20	1,475,706	1,475,706
Instrumentos financieros derivados	13	142,799	100,174	Resultados no realizados		43,767	(24,572)
<b>Total activo no corriente</b>		<b>5,114,026</b>	<b>4,967,948</b>	Resultados acumulados		974,947	986,730
				<b>Total patrimonio</b>		<b>2,494,420</b>	<b>2,437,864</b>
<b>Total activo</b>		<b>5,615,137</b>	<b>5,425,857</b>	<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>5,615,137</b>	<b>5,425,857</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 nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y de 2020

	Nota	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Ingresos por alquileres	21	246,589	168,398
Costo de ingresos por alquiler	22	<u>(33,948)</u>	<u>(30,436)</u>
<b>Ingresos por alquiler neto</b>		<b>212,641</b>	<b>137,962</b>
Ingresos por servicios de gerencia	21	121,839	99,409
Costo relacionado al ingreso de servicios de gerencia	22	<u>(94,932)</u>	<u>(78,224)</u>
<b>Ingreso neto por servicio de gerencia</b>		<b>26,907</b>	<b>21,185</b>
<b>Utilidad bruta</b>		<b>239,548</b>	<b>159,147</b>
Ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	12(b)	45,194	(31,935)
Gastos administrativos	23	(25,101)	(22,350)
Gastos de ventas	23	(15,071)	(14,660)
Otros gastos operativos, neto		<u>(375)</u>	<u>(470)</u>
<b>Utilidad de operación</b>		<b>244,195</b>	<b>89,732</b>
Ingresos financieros	24	28,064	24,693
Gastos financieros	24	(171,400)	(112,622)
Diferencia en cambio, neta	27(a)(ii)	<u>(116,330)</u>	<u>(14,468)</u>
<b>Pérdida antes de impuesto a la renta</b>		<b>(15,471)</b>	<b>(12,665)</b>
Impuesto a la renta	18(a)	3,688	3,082
<b>Pérdida neta</b>		<b>(11,783)</b>	<b>(9,583)</b>
<b>Pérdida por acción:</b>			
Pérdida por acción básica y diluida atribuible a los accionistas de InRetail Real Estate Corp.	20(b)	<u>(0.021)</u>	<u>(0.017)</u>

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

## InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

### Estado consolidado de otros resultados integrales

Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y de 2020

	<b>2021</b> S/(000)	<b>2020</b> S/(000)
<b>Pérdida neta</b>	(11,783)	(9,583)
<b>Otros resultados integrales</b>		
(Pérdida) ganancia no realizada en inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	(5,364)	3,994
Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	27,880	(1,198)
<b>Total otros resultados integrales de inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio</b>	<b>22,516</b>	<b>2,796</b>
Ganancia (pérdida) no realizada en instrumentos financieros derivados de cobertura	34,987	(64,063)
Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	10,836	(9,291)
<b>Total otros resultados integrales de instrumentos financieros derivados de cobertura</b>	<b>45,823</b>	<b>(73,354)</b>
<b>Otros resultados integrales del año, neto de impuesto a la renta</b>	<b>68,339</b>	<b>(70,558)</b>
<b>Total resultados integrales del año</b>	<b>56,556</b>	<b>(80,141)</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 nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y de 2020

	<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 2020</b>	<b>1,475,706</b>	<b>33,210</b>	<b>1,015,710</b>	<b>2,524,626</b>
Pérdida neta	-	-	(9,583)	<b>(9,583)</b>
Otros resultados integrales	-	(70,558)	-	<b>(70,558)</b>
<b>Total resultados integrales</b>	-	<b>(70,558)</b>	<b>(9,583)</b>	<b>(80,141)</b>
Otros	-	-	-	-
<b>Saldos al 30 de setiembre de 2020</b>	<b>1,475,706</b>	<b>(37,348)</b>	<b>1,006,127</b>	<b>2,444,485</b>
<b>Saldo al 1 de enero de 2021</b>	<b>1,475,706</b>	<b>(24,572)</b>	<b>986,730</b>	<b>2,437,864</b>
Pérdida neta	-	-	(11,783)	<b>(11,783)</b>
Otros resultados integrales	-	68,339	-	<b>68,339</b>
<b>Total resultados integrales</b>	-	<b>68,339</b>	<b>(11,783)</b>	<b>56,556</b>
Otros	-	-	-	-
<b>Saldos al 30 de setiembre de 2021</b>	<b>1,475,706</b>	<b>43,767</b>	<b>974,947</b>	<b>2,494,420</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 nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y de 2020

	2021	2020
	S/(000)	S/(000)
<b>Actividades de operación</b>		
Ingresos de actividades ordinarias	378,733	242,379
Pago a proveedores de bienes y servicios	(112,160)	(90,365)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	(30,662)	(30,532)
Pago de tributos	(45,492)	(30,851)
Recupero de impuestos	11,123	25,121
Otros pagos, neto	(4,964)	(12,564)
<b>Efectivo neto proveniente de las actividades de operación</b>	<b>196,578</b>	<b>103,188</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Cobro de dividendos recibidos	3,495	2,635
Cobro de préstamos a vinculadas	27,761	27,762
Venta de inversiones a valor razonable con cambios en resultados	329,136	240,090
Compra de inversiones a valor razonable con cambios en resultados	(181,980)	(336,141)
Compra de instalaciones, mobiliario y equipo, neto de arrendamientos financieros	(74)	(456)
Compra y desarrollo de intangibles	(2,893)	(2,228)
Compra de propiedades de inversión, neto de arrendamientos financieros	(58,695)	(57,871)
Pago de IGV por obras en curso de propiedades de inversión	(10,565)	(10,417)
<b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de inversión</b>	<b>106,185</b>	<b>(136,626)</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Obtención de deudas y préstamos que devengan intereses	167,000	188,399
Pago de deuda y préstamos que devengan intereses	(145,408)	(39,375)
Pago de pasivo financiero por arrendamiento	(4,018)	(2,477)
Pago de intereses por arrendamiento	(7,851)	(7,211)
Pago de intereses	(129,770)	(107,207)
<b>Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento</b>	<b>(120,047)</b>	<b>32,129</b>
Aumento (disminución) neto de efectivo y depósitos a corto plazo	182,716	(1,309)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	19,987	31,303
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>202,703</b>	<b>29,994</b>
<b>Transacciones que no generaron flujos de efectivo</b>		
Instalaciones, mobiliario y equipo adquiridos mediante arrendamientos financieros	3,001	5,181
Propiedades de inversión adquiridos mediante arrendamientos financieros	-	19,468
Adición del periodo de activo por derecho de uso	4,675	932

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 setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 y por los periodos de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y de 2020.

#### **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 setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, Intercorp Perú posee directa e indirectamente 70.85 por ciento del capital social de InRetail Perú Corp., que a su vez posee el 100 por ciento del capital social de la Compañía.

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

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

##### **Pandemia**

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

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



## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

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

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

Los estados financieros adjuntos interinos consolidados al 30 de setiembre de 2021 fueron aprobados por el Consejo de Administración el 15 de noviembre de 2021.

### 2. Actividades de las Subsidiarias

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Adicionalmente, al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, Interproperties Holding II mantiene la propiedad del 100 por ciento de participación en los activos netos de Patrimonio Fideicometido – D.S. N°093-2002-EF- Interproperties Puerta del Sol, una entidad de propósito especial constituida para mantener y administrar el centro comercial Real Plaza Cuzco “San Antonio”.

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

Empresa dedicada a la gestión de los centros comerciales (21 al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020) 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 setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, Real Plaza administra centros comerciales en Chiclayo, Piura, Chimbote, Trujillo, Huancayo, Arequipa, Juliaca, Huánuco, Cusco, Cajamarca, Pucallpa y Lima.

(d) Centro Comercial Estación Central S.A.

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

### 3. Resumen de las principales políticas contables

#### 3.1 Bases de preparación y presentación

Los estados financieros consolidados intermedios de InRetail Real Estate han sido preparados de acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad N° 34 “Estados financieros intermedios”. Además, las políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados intermedios son consistentes con las políticas observadas en la preparación de los estados financieros consolidados auditados de InRetail Real Estate correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2020. 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 (\$/(000)), excepto cuando se indique lo contrario.

La información financiera intermedia no incluye toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros anuales y deben ser leídos conjuntamente con la información auditada anual al 31 de diciembre de 2020.

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

### 3.2 Nuevas normas e interpretaciones adoptadas por InRetail Real Estate

Varias normas e interpretaciones han entrado en vigencia el 1 de enero de 2020; sin embargo, en opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate, no tienen ningún impacto en los estados financieros consolidados no auditados adjuntos al 30 de setiembre de 2021.

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

(i) Modificaciones a la NIIF 3 “Combinaciones de negocios”: Referencia al marco conceptual

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

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

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

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

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

### (v) Mejoras anuales (ciclo 2018 – 2020)

Como parte de sus mejoras anuales 2018 – 2020 al proceso de las normas IFRS el IASB emitió las siguientes modificaciones:

- NIIF 1 “Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera”: subsidiaria como adoptante por primera vez La modificación permite a una subsidiaria que opta por aplicar el párrafo D16 (a) de la NIIF 1 para medir las diferencias de conversión acumuladas utilizando los importes informados por la controladora, con base en la fecha de transición de la controladora a las NIIF. Esta enmienda también se aplica a una asociada o negocio conjunto que opta por aplicar el párrafo D16 (a) de la NIIF 1. La enmienda es efectiva para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022 y se permite la adopción anticipada.
- NIIF 9 “Instrumentos financieros”: tarifas en la prueba del '10 por ciento 'para la baja en cuentas de pasivos financieros La enmienda aclara los honorarios que una entidad incluye al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original. Estas tarifas incluyen solo las pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluidas las tarifas pagadas o recibidas por el prestatario o el prestamista en nombre del otro. Una entidad aplica la modificación a los pasivos financieros que se modifican o intercambian en o después del comienzo del período anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez la modificación. La enmienda es efectiva para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2022 y se permite la adopción anticipada.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- NIC 41 "Agricultura": Tributación en las mediciones del valor razonable

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

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.

## 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	S/(000)	S/(000)
Efectivo	50	50
Cuentas corrientes (b)	154,427	19,937
Depósitos a plazos (c)	48,226	-
<b>Total</b>	<b>202,703</b>	<b>19,987</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 setiembre de 2021, los depósitos a plazos son de libre disponibilidad, se mantienen en Soles y Dolares estadounidenses, en entidades financieras locales, tienen vencimiento de un mes desde su constitución y devengan interés anual entre 0.45 y 0.60 por ciento anual en Soles y de 0.23 por ciento anual en Dolares estadounidenses.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

Al 30 de setiembre de 2021, la Compañía mantiene otras inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio por un importe de US\$45,719,000 equivalente a S/189,093,000 (US\$53,658,000 equivalente a S/194,456,000 al 31 de diciembre de 2020).

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

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

	<b>2021</b> S/(000)	<b>2020</b> S/(000)
Fondos mutuos mantenidos por Sura S.A. SAF	2,002	143,684
Fondos mutuos mantenidos por Credifondos S.A. SAF	-	5,650
<b>Total</b>	<b>2,002</b>	<b>149,334</b>

Al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, estos fondos mutuos estaban compuestos por una cartera de instrumentos financieros emitidos por instituciones financieras de reconocido prestigio en el mercado local. Los resultados de su valorización se presentan en el rubro de "Ingresos financieros" del estado consolidado de resultados.

### 7. Cuentas por cobrar comerciales, neto

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

	<b>2021</b> S/(000)	<b>2020</b> S/(000)
Alquileres por cobrar (b)	48,690	35,324
Servicios no facturados (c)	13,071	12,476
Letras por cobrar	12,786	7,328
<b>Total</b>	<b>74,547</b>	<b>55,128</b>
Provisión para cuentas de cobranza dudosa (e)	(24,784)	(20,068)
<b>Total</b>	<b>49,763</b>	<b>35,060</b>

(b) Al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, las cuentas por cobrar por alquileres están denominadas en Soles y en Dólares estadounidenses, tienen vencimiento corriente y no devengan intereses.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c) Al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el análisis de las cuentas por cobrar es como sigue:

	<b>Saldos al 30 de setiembre de 2021</b>		
	<b>No deterioradas</b>	<b>Deterioradas</b>	<b>Total</b>
	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Servicios devengados no facturados	13,071	-	13,071
No vencidas	6,116	5,595	11,711
<b>Saldos vencidos</b>			
Desde 1 a 90 días	25,078	3,197	28,275
Desde 91 a 120 días	1,585	704	2,289
Desde 121 a 180 días	1,484	1,107	2,591
Desde 181 a 270 días	1,782	1,493	3,275
Más de 271 días	647	12,688	13,335
<b>Total</b>	<b>49,763</b>	<b>24,784</b>	<b>74,547</b>

	<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>		
	<b>No deterioradas</b>	<b>Deterioradas</b>	<b>Total</b>
	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Servicios devengados no facturados	12,476	-	12,476
No vencidas	4,349	241	4,590
<b>Saldos vencidos</b>			
Desde 1 a 90 días	16,051	2,389	18,440
Desde 91 a 120 días	765	852	1,617
Desde 121 a 180 días	799	1,896	2,695
Desde 181 a 270 días	238	1,909	2,147
Más de 271 días	382	12,781	13,163
<b>Total</b>	<b>35,060</b>	<b>20,068</b>	<b>55,128</b>

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(e) El movimiento de la provisión de cobranza dudosa al 30 de setiembre de 2021 y de 2020 es como sigue:

	<b>2021</b> S/(000)	<b>2020</b> S/(000)
<b>Saldo al inicio del año</b>	<b>20,068</b>	<b>9,448</b>
Provisión reconocida como gasto del año, nota 23 (b)	15,227	10,645
Recuperos, nota 23 (b)	(10,511)	(2,201)
<b>Saldo al fin del periodo</b>	<b>24,784</b>	<b>17,892</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>		<b>20,068</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 setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

### 8. Otras cuentas por cobrar

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

	<b>2021</b> S/(000)	<b>2020</b> S/(000)
<b>Por tipo:</b>		
Anticipo a proveedores (b)	162	286
Fondos mantenidos en el Banco de la Nación (c)	3,795	5,895
Otros	355	409
<b>Total</b>	<b>4,312</b>	<b>6,590</b>

(b) Al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, corresponde a anticipos realizados a proveedores para cubrir las actividades de la Compañía, relacionadas con los proyectos de los centros comerciales.

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

(d) En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate, no es necesario constituir una provisión de cobranza dudosa al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, al no haberse identificado riesgo de crédito.



## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 9. Gastos pagados por adelantado

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

	<b>2021</b> S/(000)	<b>2020</b> S/(000)
Seguros pagados por adelantado (b)	1,747	171
Tributos pagados por adelantado (c)	1,402	-
Otros	1,332	231
<b>Total</b>	<b>4,481</b>	<b>402</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:

	<b>2021</b> S/(000)	<b>2020</b> S/(000)
<b>Por tipo</b>		
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (b)	29,707	26,941
Pagos a cuenta del impuesto a la renta	2,545	1,835
Otros	554	1,128
<b>Total</b>	<b>32,806</b>	<b>29,904</b>
<b>Por vencimiento</b>		
Corriente	11,374	8,583
No corriente	21,432	21,321
<b>Total</b>	<b>32,806</b>	<b>29,904</b>

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

	Instalaciones S/(000)	Muebles y equipos S/(000)	Unidades de transporte S/(000)	Equipos diversos S/(000)	Total S/(000)
<b>Costo</b>					
<b>Saldo al 1 de enero de 2021</b>	<b>7,263</b>	<b>4,225</b>	<b>506</b>	<b>22,636</b>	<b>34,630</b>
Adiciones	1	1	-	3,073	3,075
Transferencias	57	5	(2)	4	64
Retiros y/o ventas	-	-	(154)	-	(154)
<b>Saldos al 30 de setiembre de 2021</b>	<b>7,321</b>	<b>4,231</b>	<b>350</b>	<b>25,713</b>	<b>37,615</b>
<b>Depreciación acumulada</b>					
<b>Saldo al 1 de enero de 2021</b>	<b>5,766</b>	<b>3,570</b>	<b>298</b>	<b>13,360</b>	<b>22,994</b>
Depreciación del periodo, nota 23(b)	159	121	53	3,738	4,071
Transferencias	57	5	(2)	4	64
Retiros y/o ventas	-	-	(123)	-	(123)
<b>Saldos al 30 de setiembre de 2021</b>	<b>5,982</b>	<b>3,696</b>	<b>226</b>	<b>17,102</b>	<b>27,006</b>
<b>Costo neto saldos al 30 de setiembre de 2021</b>	<b>1,339</b>	<b>535</b>	<b>124</b>	<b>8,611</b>	<b>10,609</b>
<b>Costo neto saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>1,497</b>	<b>655</b>	<b>208</b>	<b>9,276</b>	<b>11,636</b>

(b) Al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no existen prendas o garantías otorgadas a terceros sobre las instalaciones, muebles y equipos de InRetail Real Estate.

(c) Al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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>2021</b>	<b>2020</b>
	S/(000)	S/(000)
Real Plaza Puruchuco centro comercial	641,681	638,809
Real Plaza Salaverry centro comercial (i)	489,069	485,624
Real Plaza Cusco centro comercial (i)	349,265	319,745
Real Plaza Chiclayo centro comercial	326,489	318,403
Real Plaza Piura centro comercial	271,371	270,917
Real Plaza Trujillo centro comercial	245,358	243,871
Real Plaza Centro Cívico centro comercial (i)	244,097	240,019
Real Plaza Primavera centro comercial	235,256	234,446
Real Plaza Huancayo centro comercial (i)	161,280	159,821
Real Plaza Pucallpa centro comercial	138,554	136,762
Real Plaza Huánuco centro comercial (i)	134,631	132,887
Real Plaza Santa Clara centro comercial	132,811	130,483
Real Plaza Pro centro comercial	117,057	116,138
Real Plaza Cajamarca centro comercial	103,799	101,234
Real Plaza Juliaca centro comercial (i)	96,401	95,976
Real Plaza Chorrillos centro comercial	79,325	78,902
Real Plaza Arequipa centro comercial (i)	77,470	76,685
Real Plaza Sullana centro comercial	55,961	53,848
Real Plaza Nuevo Chimbote centro comercial	48,900	46,425
Jr. de la Unión Inmueble	14,359	14,262
Otros (ii)	365,092	329,080
<b>Total</b>	<b>4,328,226</b>	<b>4,224,337</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 setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

(b) El movimiento de este rubro por el periodo de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2021 y de 2020 fue el siguiente:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
<b>Saldo al inicio del año</b>	<b>4,224,337</b>	<b>4,210,315</b>
Adiciones	58,695	77,339
Ajuste al valor razonable	45,194	(31,935)
<b>Saldos al final del periodo</b>	<b>4,328,226</b>	<b>4,255,719</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>		<b>4,224,337</b>

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

### 13. Instrumentos financieros derivados

Al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el rubro se encuentra compuesto por un contrato de “Principal Call Spread” (Call Spread de moneda) y un “Full Cross-Currency Swap” de moneda, ambos instrumentos fueron designados como cobertura de flujo de efectivo y registrado a su valor razonable. A continuación se presenta el detalle de la operación:

Contraparte	Monto referencial	Vencimiento	Recibe tasa fija a	Pago tasa fija a	Valor en libros de la partida cubierta	Valor razonable 2021	Valor razonable 2020
	US\$(000)		%	%	S/(000)	S/(000)	S/(000)
J.P. Morgan (a)	350,000	Abril 2028	-	1.05	1,268,400	-	100,174
J.P. Morgan (a)	250,000	Abril 2028	-	1.05	1,034,000	81,517	-
J.P. Morgan (a)	100,000	Abril 2028	5.75	8.75	413,600	61,282	-
						<b>142,799</b>	<b>100,174</b>

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

Al 30 de setiembre de 2021, el Call Spread cubre US\$250,000,000 (al 31 de diciembre de 2020, cubre el 100 por ciento) de la exposición en moneda extranjera del principal de la emisión y protege las variaciones del tipo de cambio entre S/3.26 y S/3.75 por US\$1.00. Durante el año 2021, el tipo de cambio ha sufrido incrementos que no han sido coberturado por el Call Spread, dicha variación de tipo de cambio se encuentra registrado en el estado consolidado de resultados. El precio de prima fue financiada a plazos iguales al de la emisión.

### 14. Cuentas por pagar comerciales

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	S/(000)	S/(000)
Facturas por pagar a terceros (b)	44,563	61,131
Provisión por servicios recibidos pero no facturados (c)	10,772	8,385
<b>Total</b>	<b>55,335</b>	<b>69,516</b>
<b>Por vencimiento:</b>		
Corriente	52,486	64,021
No corriente	2,849	5,495
	<b>55,335</b>	<b>69,516</b>

- (b) Al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, las cuentas por pagar comerciales comprenden principalmente las obligaciones con contratistas por las obras de construcción y/o remodelación de los centros comerciales. Las facturas por pagar están denominadas en Soles y en Dólares estadounidenses, no devengan intereses y sus vencimientos no exceden un periodo corriente.
- (c) Corresponde a provisiones de servicios recibidos y no facturados por los proveedores, principalmente por los servicios de las compañías constructoras. En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate, dichas provisiones son suficientes para cubrir con los pasivos una vez que éstos sean facturados.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 15. Otras cuentas por pagar

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	S/(000)	S/(000)
Intereses por pagar (c)	4,486	30,544
Ingresos diferidos (b)	19,680	22,131
Impuesto general a las ventas	2,668	2,238
Depósitos de terceros (d)	3,301	3,360
Participación de utilidades de los trabajadores	-	240
Remuneraciones y beneficios sociales a pagar	5,178	2,271
Tributos por pagar	959	817
Vacaciones	1,600	676
Otras cuentas por pagar	13,764	10,984
<b>Total</b>	<b>51,636</b>	<b>73,261</b>
<b>Por vencimiento:</b>		
Corriente	37,700	57,715
No corriente	13,936	15,546
<b>Total</b>	<b>51,636</b>	<b>73,261</b>

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	S/(000)	S/(000)
Derecho de llave (b.1)	17,360	19,683
Otros	2,320	2,448
<b>Total</b>	<b>19,680</b>	<b>22,131</b>

(b.1) Al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, corresponde al pago de derecho de llave efectuado por los arrendatarios que operan en los Centros Comerciales Real Plaza.

(c) Al 30 de setiembre de 2021, corresponde principalmente a intereses por pagar originados por la oferta privada de "Senior Notes Unsecured" con vencimiento en el 2034, que devengan un interés de 7.875 por ciento anual (al 31 de diciembre de 2020, "Senior Notes Unsecured" con vencimiento en el 2028 y 2034, que devengan un interés de 5.75, 6.5625 y 7.875 por ciento anual).

(d) Al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, corresponde principalmente a la entrega de efectivo de los arrendatarios de los centros comerciales Real Plaza Arequipa, Primavera, Pro, Santa Clara, Huancayo, Huánuco, Trujillo, Cajamarca, Juliaca, Salaverry, Pucallpa, Centro Cívico y Nuevo Chimbote.

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 16. Arrendamientos

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

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

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

- (b) A continuación se detallan los importes en libros de los activos por derecho de uso reconocidos al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 y los movimientos durante el periodo:

	Terrenos S/(000)	Edificios e instalaciones S/(000)	2021 S/(000)	2020 S/(000)
<b>Costo</b>				
<b>Saldo inicial</b>	150,864	933	151,797	150,865
Adiciones	4,675	-	4,675	932
<b>Saldo final</b>	<u>155,539</u>	<u>933</u>	<u>156,472</u>	<u>151,797</u>
<b>Depreciación acumulada</b>				
<b>Saldo inicial</b>	14,749	525	15,274	7,663
Depreciación del periodo, nota 22 (a)	5,547	196	5,743	7,611
<b>Saldo final</b>	<u>20,296</u>	<u>721</u>	<u>21,017</u>	<u>15,274</u>
<b>Costo neto</b>	<u>135,243</u>	<u>212</u>	<u>135,455</u>	<u>136,523</u>

El gasto por depreciación para los periodos de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y de 2020, ha sido registrado en los siguientes rubros del estado consolidado de resultados:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Costo de ventas, nota 22 (a)	5,743	5,697
<b>Saldos al 30 de setiembre</b>	<u>5,743</u>	<u>5,697</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>		<u>7,611</u>

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c) A continuación presentamos el movimiento del rubro “pasivo financiero por arrendamiento” al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	S/(000)	S/(000)
<b>Saldo inicial</b>	<b>212,085</b>	<b>202,626</b>
Adiciones	4,675	932
Gastos por intereses financieros, nota 24	7,851	9,694
Amortización	(11,752)	(14,107)
Variación monetaria	21,366	12,940
<b>Saldo final</b>	<b>234,225</b>	<b>212,085</b>
Corriente	4,744	3,570
No corriente	229,481	208,515
<b>Saldo final</b>	<b>234,225</b>	<b>212,085</b>

Adicionalmente, en el periodo de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y de 2020, se han devengado intereses relacionados al pasivo por arrendamiento por S/7,851,000 y S/7,211,000, 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)	2021	2020	2021	2020	2021	2020
						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	-	1,370,876	1,195,204	-	-	1,370,876	1,195,204
Senior Notes Unsecured (c)	PEN	7.875	2034	-	141,000	135,647	135,588	-	-	135,647	135,588
Senior Notes Unsecured (b)	PEN	6.563	2028	-	313,500	310,473	310,202	-	-	310,473	310,202
				<b>350,000</b>	<b>454,500</b>	<b>1,816,996</b>	<b>1,640,994</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,816,996</b>	<b>1,640,994</b>
<b>Arrendamiento financiero</b>											
<b>Partes relacionadas</b>											
Banco Internacional del Perú-Interbank	USD	4.530	2022	50	-	42	60	36	31	6	29
<b>Partes no relacionadas</b>											
Scotiabank Perú S.A.A. (f)	PEN	5.510	2025	-	380,000	344,208	367,378	30,939	30,897	313,269	336,481
Hewlett Packard S.A.	USD	Entre 2.180 a 6.200	2021 - 2024	3,717	-	6,057	5,752	3,716	2,766	2,341	2,986
CSI Renting	USD	Entre 2.320 a 9.500	2021- 2025	370	-	490	404	250	288	240	116
				<b>4,137</b>	<b>380,000</b>	<b>350,797</b>	<b>373,594</b>	<b>34,941</b>	<b>33,982</b>	<b>315,856</b>	<b>339,612</b>
<b>Pagarés y préstamos</b>											
<b>Partes relacionadas</b>											
Banco Internacional del Perú-Interbank	PEN	1.760	2021	-	35,000	-	35,000	-	35,000	-	-
Banco Internacional del Perú-Interbank	PEN	1.650	2021	-	54,500	54,500	-	54,500	-	-	-
<b>Partes no relacionadas</b>											
Scotiabank Perú S.A.A. (d)	PEN	5.250	2027	-	50,000	44,717	48,414	4,934	4,930	39,783	43,484
Banco de Crédito del Perú (e)	PEN	1.480	2023	-	10,000	8,477	10,000	5,061	2,884	3,416	7,116
Scotiabank Perú S.A.A.	PEN	2.070	2021	-	17,500	-	17,500	-	17,500	-	-
Banco de Crédito del Perú	PEN	2.100	2021	-	39,000	39,000	-	39,000	-	-	-
Scotiabank Perú S.A.A.	PEN	2.230	2021	-	19,000	19,000	-	19,000	-	-	-
<b>Financiamiento de Call Spread, nota 13</b>											
J.P. Morgan	USD	10.205	2028	23,440	-	51,937	70,418	2,937	6,707	49,000	63,711
				<b>23,440</b>	<b>225,000</b>	<b>217,631</b>	<b>181,332</b>	<b>125,432</b>	<b>67,021</b>	<b>92,199</b>	<b>114,311</b>
<b>Total</b>				<b>377,577</b>	<b>1,059,500</b>	<b>2,385,424</b>	<b>2,195,920</b>	<b>160,373</b>	<b>101,003</b>	<b>2,225,051</b>	<b>2,094,917</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/1,447,600,000 al 30 de setiembre de 2021 (S/1,268,400,000 al 31 de diciembre de 2020) 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\$18,550,000 equivalente a S/76,724,000 al 30 de setiembre de 2021 (US\$20,198,000 equivalente a S/73,196,000 al 31 de diciembre de 2020).

Adicionalmente, en abril de 2018, la Subsidiaria de la Compañía emitió instrumentos de deuda ("Notes") denominados en Soles por S/313,500,000 que devengan una tasa de interés de 6.5625 por ciento anual, con vencimiento a 10 años, con 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/3,027,000 al 30 de setiembre de 2021 (S/3,298,000 al 31 de diciembre de 2020).

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 setiembre de 2021, el ratio EBITDA/gastos financieros, ascendió a 2.01 superior al límite establecido en el indenture de los bonos. Sin embargo, debido a la situación generada por la pandemia, en el año cerrado al 31 de diciembre de 2020, éste covenant fue 1.6, inferior al límite establecido en el Indenture de los bonos, pero que no suponía un incumplimiento de las obligaciones asumidas por la compañía.

Todos los demás ratios relacionados a la emisión de bonos se han cumplido satisfactoriamente y se encuentran dentro de los límites estipulados al 30 de setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020.

- (c) En julio de 2014, InRetail Real Estate Corp. emitió, a través de InRetail Shopping Malls, una oferta privada en el mercado local y en el exterior de "Senior Notes Unsecured" por S/141,000,000, con vencimiento en julio de 2034, a una tasa nominal de interés de 7.875 por ciento. Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés efectiva de 7.988 por ciento, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente S/1,353,000 al 30 de setiembre de 2021 (S/1,412,000 al 31 de diciembre de 2020). Adicionalmente, al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, se presenta neto de S/4,000,000 correspondiente a las "Senior Notes Unsecured" mantenidas en cartera por InRetail Shopping Malls. Al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el saldo neto de este préstamo es de aproximadamente S/135,647,000 y S/135,588,000, 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/283,000 al 30 de setiembre de 2021 (S/336,000 al 31 de diciembre de 2020).

Al 30 de setiembre de 2021, la Compañía amortizó un importe de S/5,000,000.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

Al 30 de setiembre de 2021, la Compañía amortizó un importe de S/1,523,000.

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

Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés efectiva de 5.899 por ciento anual después de considerar el costo de reestructuración por S/3,792,000 al 30 de setiembre de 2021 (S/4,622,000 al 31 de diciembre de 2020).

Al 30 de setiembre de 2021, la Compañía amortizó un importe de S/32,000,000.

Al 30 de setiembre de 2021, InRetail Real Estate y subsidiarias han cumplido con los requisitos financieros ("covenants"). Al 31 de diciembre de 2020, InRetail Real Estate y subsidiarias han cumplido con los covenants excepto por el índice de cobertura de intereses netos y el índice de cobertura del servicio de la deuda comprometidos por InRetail Real Estate y subsidiarias, los cuales se encontraban por debajo de los valores mínimos requeridos. Sin embargo, al 31 de diciembre de 2020, InRetail Real Estate obtuvo la respectiva exención y, en ese sentido, al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la clasificación de la deuda se ha realizado de acuerdo con el cronograma de pagos originalmente acordado con el banco.

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	S/(000)	S/(000)
2021	123,778	101,003
2022	50,790	50,814
2023	46,228	46,751
2024	43,554	45,082
2025	256,484	258,268
2026 en adelante	1,864,590	1,694,002
<b>Total</b>	<b>2,385,424</b>	<b>2,195,920</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 setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, así como los presentados en el estado consolidado de resultados por los periodos de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y de 2020:

Estado de situación financiera	2021		2020	
	Activo S/(000)	Pasivo S/(000)	Activo S/(000)	Pasivo S/(000)
Real Plaza S.R.L.	5,614	-	4,491	-
Inversiones Real Estate S.A.	-	632	-	632
Centro Comercial Estación Central S.A.	8	-	5	-
Inmobiliaria Puerta del Sol S.A.	-	28,558	-	28,996
<b>Total</b>	<b>5,622</b>	<b>29,190</b>	<b>4,496</b>	<b>29,628</b>

  

Estado de resultados	Impuesto a la renta por los periodos terminados el 30 de setiembre de 2021 y de 2020	
	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Corriente	2,124	(148)
Diferido	1,564	3,230
<b>Total</b>	<b>3,688</b>	<b>3,082</b>

### 19. Compromisos

Al 30 de setiembre de 2021, corresponde a cartas fianzas a favor de terceros por aproximadamente S/8,689,000 y US\$3,466,000 (S/9,240,000 y US\$3,972,000 al 31 de diciembre de 2020), 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 setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 2020	568,201,039		568,201,039
Número al 30 de setiembre de 2020	568,201,039	270	568,201,039
Número al 1 de enero de 2021	568,201,039		568,201,039
Número al 30 de setiembre de 2021	568,201,039	270	568,201,039
<b>Para el periodo terminado el 30 de setiembre de 2021</b>			
	<b>Pérdida neta (numerador)</b>	<b>Acciones (denominador)</b>	<b>Pérdida por acción</b>
	S/		S/
Pérdida por acción básica y diluida	(11,783,000)	568,201,039	(0.021)
<b>Para el periodo terminado el 30 de setiembre de 2020</b>			
	<b>Pérdida neta (numerador)</b>	<b>Acciones (denominador)</b>	<b>Pérdida por acción</b>
	S/		S/
Pérdida por acción básica y diluida	(9,583,000)	568,201,039	(0.017)

### 21. Ingresos por servicio inmobiliario

(a) A continuación se presenta la composición del saldo por los periodos de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y de 2020:

	<b>2021</b> S/(000)	<b>2020</b> S/(000)
<b>Ingresos por alquileres</b>		
Ingresos por rentas (b)	237,088	160,183
Alquiler de espacios publicitarios	5,863	3,645
Derecho de llave	3,638	4,570
<b>Total</b>	<b>246,589</b>	<b>168,398</b>
<b>Ingresos por servicios de gerencia</b>		
Gastos comunes (c)	58,531	53,020
Electricidad y agua (d)	37,635	32,502
Promoción y publicidad (e)	14,657	8,342
Parqueo	3,646	2,597
Servicios administrativos	844	476
Otros	6,526	2,472
<b>Total</b>	<b>121,839</b>	<b>99,409</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>2021</b> S/(000)	<b>2020</b> S/(000)
Ingresos por renta fija	196,220	136,835
Ingresos por renta variable	40,868	23,348
<b>Total</b>	<b>237,088</b>	<b>160,183</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 nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y de 2020:

	<b>2021</b> S/(000)	<b>2020</b> S/(000)
<b>Costo de ingresos por alquiler</b>		
Costo de alquiler renta variable de terrenos (b)	7,917	5,619
Depreciación de activo por derecho de uso, nota 16 (b)	5,743	5,697
Impuesto predial y arbitrios	14,813	13,728
Costo de seguros de edificios	4,937	5,015
Otros	538	377
<b>Total</b>	<b>33,948</b>	<b>30,436</b>
<b>Costo relacionado a ingreso por servicios de gerencia</b>		
Electricidad y agua	31,710	28,435
Mantenimiento y administración de parqueo	14,820	10,089
Marketing y publicidad	7,190	6,609
Gastos de personal	14,527	12,010
Servicio de limpieza	7,780	7,214
Servicio de seguridad	9,215	9,897
Alquiler, servicios profesionales y comunicación	7,484	2,385
Otros costos	2,206	1,585
<b>Total</b>	<b>94,932</b>	<b>78,224</b>

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 23. Gastos de administración y de ventas

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

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Gastos administrativos	25,101	22,350
Gastos de venta	<u>15,071</u>	<u>14,660</u>
<b>Total</b>	<b><u>40,172</u></b>	<b><u>37,010</u></b>

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

	2021		
	Gastos de ventas S/(000)	Gastos administrativos S/(000)	Total S/(000)
Gastos de personal	7,078	11,964	19,042
Depreciación, nota 11 (a)	-	4,071	4,071
Amortización	-	1,636	1,636
Servicios prestados por terceros	650	6,892	7,542
Provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	15,227	-	15,227
Provisión de cobranza dudosa con relacionadas	2,560	-	2,560
Recupero de provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	(10,511)	-	(10,511)
Otras cargas de gestión	67	538	605
<b>Total</b>	<b><u>15,071</u></b>	<b><u>25,101</u></b>	<b><u>40,172</u></b>

	2020		
	Gastos de ventas S/(000)	Gastos administrativos S/(000)	Total S/(000)
Gastos de personal	5,651	11,991	17,642
Depreciación, nota 11 (a)	-	3,640	3,640
Amortización	-	923	923
Servicios prestados por terceros	352	5,307	5,659
Provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	10,645	-	10,645
Recupero de provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	(2,201)	-	(2,201)
Otros cargos de gestión	213	489	702
<b>Total</b>	<b><u>14,660</u></b>	<b><u>22,350</u></b>	<b><u>37,010</u></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 nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y de 2020:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
<b>Ingresos</b>		
Intereses sobre depósitos	286	86
Intereses de préstamos otorgados a partes relacionadas	20,888	21,124
Ingresos por dividendos	3,495	2,635
Ingreso sobre inversiones a valor razonable con cambios en resultados	24	437
Ingreso por extorno de gasto de opción leasing	2,900	-
Otros	471	411
<b>Total</b>	<b>28,064</b>	<b>24,693</b>
	2021 S/(000)	2020 S/(000)
<b>Gastos</b>		
Intereses por emisión de bonos	81,583	75,892
Liquidación anticipada de Call spread, nota 13(a)	38,826	-
Intereses por obligaciones financieras y otros	19,588	13,509
Intereses por flujos de intercambio - Swap	6,050	-
Gastos de estructuración	7,589	6,362
Devengamiento por la prima del Call Spread	7,274	6,999
Intereses por pasivos financiero de arrendamiento, nota 16(c)	7,851	7,211
Otros	2,639	2,649
<b>Total</b>	<b>171,400</b>	<b>112,622</b>

### 25. Situación tributaria

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

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

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

(b) Real Plaza e Inmobiliaria Puerta del Sol, están domiciliadas en el Perú y están sujetas al régimen tributario peruano y, calculan su impuesto a la renta sobre la base de sus estados financieros individuales. Al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 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 setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.
- (e) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de realizar procedimientos de auditoría fiscal durante los cuatro años posteriores al año de la presentación de la declaración jurada de impuestos a la renta. La Autoridad Tributaria está facultada a corregir el cálculo de impuesto a la renta realizado por el contribuyente. A continuación se presentan los años sujetos a revisión por parte de la Autoridad Tributaria, de las subsidiarias de InRetail Real Estate Corp.:

	<b>Impuesto a la renta</b>	<b>Impuesto general a las ventas</b>
Real Plaza S.R.L.	Del 2017 al 2020	Del 2017 al 2021
Inmobiliaria Puerta del Sol S.A.	Del 2016 al 2020	Del 2017 al 2021
Inversiones Real Estate S.A.	Del 2016 al 2020	Del 2017 al 2021
Centro Comercial Estación Central S.A.	Del 2016 al 2020	Del 2017 al 2021

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 setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el impuesto a la renta provisionado asciende a S/364,011,000 y S/407,172,000, 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 setiembre de 2021 y 31 de diciembre 2020.

### 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 setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	S/(000)	S/(000)
<b>Por cobrar</b>		
InRetail Perú Corp. (d)	402,500	409,517
Tiendas Peruanas Oriente S.A.C.	1,468	6,571
Tiendas Peruanas S.A.	5,184	6,322
EP de Franquicias S.A.C.	5,907	2,885
Homecenters Peruanos S.A. (e)	27,661	29,227
Supermercados Peruanos S.A. (e)	30,828	32,275
Bembos S.A.C.	3,568	751
Interseguro Compañía de Seguros S.A.	619	314
IR Management S.R.L.	4	320
Cineplex S.A.	3,407	3,841
Homecenters Peruanos Oriente S.A.C.	33	59
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank	1,692	4,127
Plaza Veá Oriente S.A.C.	106	341
InRetail Pharma S.A.	468	1,000
Mifarma S.A.C.	35	191
Otras	11,942	4,631
<b>Total</b>	<b>495,422</b>	<b>502,372</b>
<b>Por vencimiento:</b>		
Corriente	37,383	43,497
No corriente	458,039	458,875
	<b>495,422</b>	<b>502,372</b>
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	S/(000)	S/(000)
<b>Por pagar</b>		
Supermercados Peruanos S.A.	306	215
Homecenters Peruanos S.A.	92	86
IR Management S.R.L.	318	50
Homecenters Oriente S.A.C.	5	24
Tiendas Peruanas S.A.	39	-
Otros	136	36
<b>Total</b>	<b>896</b>	<b>411</b>

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

- (b) Al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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/145,173,000 y S/13,904,000, 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 setiembre de 2021 y de 2020, la Compañía cobró dos cuotas de interés por un importe total de S/27,761,000 y se presenta en el estado separado de flujos de efectivo.

Por los nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y de 2020, se devengó un interés de S/20,744,000 y S/20,783,000, respectivamente, los cuales fueron registrados en el rubro “ingresos financieros” del estado separado de resultados integrales. Al 31 de diciembre de 2020, se mantiene intereses acumulados por cobrar de S/7,017,000.

- (e) Al 30 de setiembre de 2021, 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/29,331,000 y S/26,209,000, respectivamente (S/29,811,000 y S/26,564,000 al 31 de diciembre de 2020, respectivamente). Dichas cuentas por cobrar se deben a que Interproperties Perú actúa como intermediario entre el arrendador (tercero no vinculado) y las empresas vinculadas a quienes arrienda los inmuebles.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 27. Manejo del riesgo financiero

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

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

Los aspectos más importantes para la gestión de riesgos son:

(a) Riesgo de mercado

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

(i) Riesgo de tasa de interés

Es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés de mercado. InRetail Real Estate maneja su riesgo de tasa de interés mediante la obtención de deudas con tasa de interés fija. Al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, InRetail Real Estate no mantiene deudas con tasa variable, las cuales estarían expuestas a un riesgo de cambio en la tasa de interés.

(ii) Riesgo tipo de cambio

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los activos y pasivos mantenidos en moneda extranjera son los siguientes (expresados en miles de Dólares estadounidenses):

	2021 US\$(000)	2020 US\$(000)
<b>Activo</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	30,603	1,723
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	-	1,425
Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	45,719	53,658
Cuentas por cobrar comerciales, neto	1,120	489
Otras cuentas por cobrar	9	15
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	889	993
<b>Total activo</b>	<b>78,340</b>	<b>58,303</b>
<b>Pasivo</b>		
Cuentas por pagar comerciales	(1,841)	(2,759)
Otras cuentas por pagar	(242)	(5,607)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(4)	(2)
Pasivo financiero por arrendamiento	(42,135)	(41,575)
Obligaciones financieras, incluye porción corriente	(345,600)	(350,948)
<b>Total pasivo</b>	<b>(389,822)</b>	<b>(400,891)</b>
Importe coberturado	350,000	350,000
<b>Posición activa, neta</b>	<b>38,518</b>	<b>7,412</b>

Al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, InRetail Real Estate y sus Subsidiarias han decidido reducir el riesgo de tipo de cambio mediante la celebración de operaciones de cobertura a través de un Call Spread y Full Cross-Currency Swap, que coberturan el riesgo de tipo de cambio asociado a los "Senior Notes Unsecured", los cuales son considerados como instrumentos de cobertura eficaz.

El Call Spread ha sido suscrito, por un valor nominal de US\$250,000,000 y el Full Cross-Currency Swap por un valor nominal de US\$100,000,000 al 30 de setiembre de 2021 (Call Spread, por un valor nominal de US\$350,000,000 al 31 de diciembre de 2020), y será efectivo hasta el vencimiento de los "Senior Notes Unsecured". Ver nota 13 y 17.

Las transacciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Bancos, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones. Al 30 de setiembre de 2021, el tipo de cambio de fin de periodo del mercado libre para las transacciones en Dólares estadounidenses era de S/4.132 por US\$1 para la compra y S/4.136 para la venta (S/3.618 por US\$1 para la compra y S/3.624 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre 2020).

Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2021, InRetail Real Estate ha incurrido en una pérdida neta por diferencia de cambio por aproximadamente S/116,330,000 (pérdida neta de S/14,468,000 al 30 de setiembre de 2020) la cual se presenta en el rubro "Diferencia en cambio, neta" del estado consolidado de resultados integrales.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(b) Riesgo de crédito

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

Riesgos de crédito relacionados con cuentas por cobrar –

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

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

Los riesgos de créditos de saldos con bancos son manejados por la Gerencia de acuerdo con políticas de InRetail Real Estate. Las inversiones de excedentes de efectivo son efectuadas con una entidad financiera vinculada de primer nivel. La máxima exposición al riesgo de crédito al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es el valor en libros de los saldos de efectivo y equivalente de efectivo.

(c) Riesgo de liquidez

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

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

### 28. Valor razonable

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

Cuando un instrumento financiero es comercializado en un mercado líquido y activo, su precio estipulado en el mercado en una transacción real brinda la mejor evidencia de su valor razonable. Cuando no se cuenta con el precio estipulado en el mercado o éste no puede ser un indicativo del valor razonable del instrumento, para determinar dicho valor razonable, se puede utilizar el valor de mercado de otro instrumento, sustancialmente similar, el análisis de flujos descontados u otras técnicas aplicables; las cuales se ven afectadas de manera significativa por los supuestos utilizados. No obstante que la Gerencia ha utilizado su mejor juicio en la estimación de los valores razonables de sus instrumentos financieros, cualquier técnica para efectuar dicho estimado conlleva cierto nivel de fragilidad inherente. Como resultado, el valor razonable no puede ser indicativo del valor neto de realización o de liquidación de los instrumentos financieros.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

- (a) Instrumentos financieros cuyo valor razonable es similar a su valor en libros  
Para los activos y pasivos financieros que son líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar comerciales y otros pasivos corrientes, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.
- (b) Instrumentos financieros a tasas fijas  
El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasas fijas y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares. El valor razonable estimado de las obligaciones financieras que devengan intereses se determina mediante los flujos de caja descontados usando las tasas actualmente disponibles para deudas en condiciones similares, riesgo de crédito y vencimiento similares.
- (c) Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio  
El valor razonable de las inversiones con cambios en patrimonio se deriva de los precios de cotización en mercados activos, si están disponibles. El valor razonable de los activos disponibles para la venta no cotizados se estima utilizando la técnica de flujos de caja descontados.

### **Jerarquía de valores razonables**

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

Nivel 1: precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: técnicas de valorización para las que los datos y variables que tienen un efecto significativo sobre la determinación del valor razonable registrado son observables, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: técnicas de valorización para las que los datos y variables que tienen un efecto significativo sobre la determinación del valor razonable registrado no se basan en datos observables del mercado.

El Grupo InRetail Real Estate no mantiene instrumentos financieros cuyo valor razonable haya sido determinado mediante el nivel 3, ni hubo transferencias entre niveles durante los periodos de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y de 2020, y por el año terminado el 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020. El Grupo InRetail Real Estate mantiene los siguientes instrumentos financieros a valor razonable:

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 29. Evento posterior

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