

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados intermedios al 31 de diciembre de 2020 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2019 (auditado) y por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020 y de 2019

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados intermedios al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 y por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020 y de 2019.

Contenido

Estado financiero consolidado intermedio

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de resultados

Estado consolidado de resultados integrales

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Estado consolidado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2020 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2019 (auditado)

	Nota	2020	2019		Nota	2020	2019
		S/(000)	S/(000)			S/(000)	S/(000)
Activo				Pasivo y patrimonio			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	19,987	31,303	Cuentas por pagar comerciales	14	64,021	43,305
Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	5	194,456	163,454	Otras cuentas por pagar	15	57,715	75,024
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	6	149,334	8,112	Cuentas por pagar a partes relacionadas	26	411	491
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	35,060	37,635	Obligaciones financieras	17	101,003	32,257
Otras cuentas por cobrar	8	6,590	14,085	Pasivo por arrendamiento	16	3,570	2,907
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	26	43,497	36,105	Total pasivo corriente		226,720	153,984
Gastos pagados por adelantado	9	402	673				
Impuesto por recuperar	10	8,583	14,418	Pasivo no corriente			
Total activo corriente		457,909	305,785	Cuentas por pagar comerciales	14	5,495	16,258
				Otras cuentas por pagar	15	15,546	18,499
Activo no corriente				Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	25(e)	407,172	390,761
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	26	458,875	463,163	Pasivo por arrendamiento	16	208,515	199,719
Activo por impuesto a la renta diferido, neto	18	4,496	2,586	Obligaciones financieras	17	2,094,917	1,882,758
Impuesto por recuperar	10	21,321	14,641	Pasivo por impuesto a la renta diferido, neto	18	29,628	37,145
Instalaciones, mobiliarios y equipos, neto	11	11,636	10,033	Total pasivo no corriente		2,761,273	2,545,140
Propiedades de inversión	12	4,224,337	4,210,315	Total pasivo		2,987,993	2,699,124
Activo por derecho de uso, neto	16	136,523	143,202				
Activos intangibles, neto		10,586	6,620	Patrimonio			
Instrumento financiero derivado	13	100,174	67,405	Capital social	20	1,475,706	1,475,706
Total activo no corriente		4,967,948	4,917,965	Resultados no realizados		(24,572)	33,210
				Resultados acumulados		986,730	1,015,710
Total activo		5,425,857	5,223,750	Total patrimonio		2,437,864	2,524,626
				Total pasivo y patrimonio		5,425,857	5,223,750

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 doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020 y de 2019

	Nota	2020 S/(000)	2019 S/(000)
Ingresos por alquileres	21	249,784	378,793
Costo de ingresos por alquiler	22	(41,985)	(47,379)
Ingresos por alquiler neto		207,799	331,414
Ingresos por servicios de gerencia	21	135,266	164,157
Costo relacionado al ingreso de servicios de gerencia	22	(109,543)	(128,545)
Ingreso neto por servicio de gerencia		25,723	35,612
Utilidad bruta		233,522	367,026
Ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	12(b)	(82,748)	176,786
Gastos administrativos	23	(31,117)	(32,185)
Gastos de ventas	23	(19,571)	(9,394)
Otros (gastos) ingresos operativos, neto		(710)	47
Utilidad de operación		99,376	502,280
Ingresos financieros	24	32,657	31,300
Gastos financieros	24	(154,056)	(149,666)
Diferencia en cambio, neta	27(a)(ii)	(15,509)	2,494
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta		(37,532)	386,408
Impuesto a la renta	18(a)	8,552	(120,042)
(Pérdida) utilidad neta		(28,980)	266,366
(Pérdida) utilidad por acción:			
(Pérdida) utilidad por acción básica y diluida atribuible a los accionistas de InRetail Real Estate Corp.	20(b)	(0.051)	0.469

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 doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020 y de 2019

	2020 S/(000)	2019 S/(000)
(Pérdida) utilidad neta	(28,980)	266,366
Otros resultados integrales		
Ganancia no realizada en inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	31,002	32,559
Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	(9,301)	(9,767)
Total otros resultados integrales de inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	21,701	22,792
(Pérdida) ganancia no realizada en instrumentos financieros derivados de cobertura	(69,652)	16,180
Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	(9,831)	2,955
Total otros resultados integrales de instrumentos financieros derivados de cobertura	(79,483)	19,135
Otros resultados integrales del año, neto de impuesto a la renta	(57,782)	41,927
Total resultados integrales del año	(86,762)	308,293

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 doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020 y de 2019

	Capital social	Resultados no realizados	Resultados acumulados	Total patrimonio
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Saldo al 1 de enero de 2019	1,475,706	(8,717)	760,948	2,227,937
Utilidad neta	-	-	266,366	266,366
Otros resultados integrales	-	41,927	-	41,927
Total resultados integrales	-	41,927	266,366	308,293
Dividendos	-	-	(11,604)	(11,604)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	1,475,706	33,210	1,015,710	2,524,626
Saldo al 1 de enero de 2020	1,475,706	33,210	1,015,710	2,524,626
Pérdida neta	-	-	(28,980)	(28,980)
Otros resultados integrales	-	(57,782)	-	(57,782)
Total resultados integrales	-	(57,782)	(28,980)	(86,762)
Otros	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2020	1,475,706	(24,572)	986,730	2,437,864

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 doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020 y de 2019

	2020 S/(000)	2019 S/(000)
Actividades de operación		
Ingresos de actividades ordinarias	367,671	534,978
Pago a proveedores de bienes y servicios	(102,312)	(134,944)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	(43,291)	(44,170)
Pago de tributos	(40,958)	(27,125)
Recupero de impuestos	27,166	35,845
Otros (pagos) cobros, neto	(23,648)	5,423
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	184,628	370,007
Actividades de inversión		
Cobro de dividendos recibidos	2,635	1,543
Cobro de intereses por préstamos a partes relacionadas	27,762	30,580
Venta de inversiones a valor razonable con cambios en resultados	325,080	110,546
Compra de inversiones a valor razonable con cambios en resultados	(464,669)	(106,973)
Compra de instalaciones, mobiliario y equipo	(745)	(1,902)
Compra y desarrollo de intangibles	(5,409)	(2,904)
Compra de propiedades de inversión	(77,301)	(231,725)
Pago de IGV por obras en curso de propiedades de inversión	(13,914)	(35,787)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(206,561)	(236,622)
Actividades de financiamiento		
Obtención de deudas y préstamos que devengan intereses	258,400	69,478
Pago de deuda y préstamos que devengan intereses	(119,570)	(69,382)
Pago de pasivo por arrendamiento	(3,374)	(3,019)
Pago de intereses por arrendamiento	(9,694)	(9,225)
Pago de dividendos	-	(11,604)
Pago de intereses	(115,145)	(105,311)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de financiamiento	10,617	(129,063)
(Disminución) aumento neto de efectivo y depósitos a corto plazo	(11,316)	4,322
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	31,303	26,981
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	19,987	31,303
Transacciones que no generaron flujos de efectivo		
Activos fijos adquiridos mediante arrendamientos financieros y otras obligaciones financieras	6,329	3,609
Propiedades de inversión adquiridas mediante arrendamientos financieros	19,469	130,511
Reconocimiento inicial de activo por derecho de uso	-	145,189
Adición del periodo de activo por derecho de uso	932	5,676

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados (no auditado)

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 y por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020 y de 2019.

1. Actividad económica y pandemia

Actividad económica

InRetail Real Estate Corp. (en adelante la Compañía), es una holding constituida en abril de 2012 en la República de Panamá y es una subsidiaria de InRetail Perú Corp. Esta última es filial de Intercorp Retail Inc., que a su vez es una filial de Intercorp Perú Ltd. (una sociedad holding constituida en Las Bahamas, en adelante "Intercorp Perú"), que es la holding final del "Grupo Intercorp Perú" o "el Grupo" cuando se refiere a Intercorp Perú Ltd. y sus Subsidiarias.

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, Intercorp Perú posee directa e indirectamente 70.80 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 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.

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. Estos efectos se incluyen en los estados financieros consolidados.

En opinión de la Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias, cuentan con la liquidez y capacidad de endeudamiento suficiente para cumplir con sus obligaciones; así como para asegurar la cadena de suministro de sus operaciones.

Los estados financieros adjuntos interinos consolidados al 31 de diciembre de 2020 fueron aprobados por el Consejo de Administración el 01 de marzo de 2021.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019) y a mantener y desarrollar las relaciones con los arrendatarios. Real Plaza opera bajo el nombre comercial de “Centro Comercial Real Plaza”.

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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 2019. Por lo tanto, estos estados financieros intermedios consolidados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión, que han sido medidas a su valor razonable. Los estados financieros consolidados son presentados en Soles y están redondeados a miles de Soles (S/(000)), excepto cuando se indique lo contrario.

La información financiera intermedia no incluye toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros anuales y deben ser leídos conjuntamente con la información auditada anual al 31 de diciembre de 2019.

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 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 31 de diciembre de 2020.

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”: Definición de un negocio

En octubre de 2018, el IASB emitió modificaciones a la definición de un negocio en la NIIF 3 “Combinaciones de negocios” para ayudar a las Compañías a determinar si un conjunto de actividades y activos adquiridos es un negocio o no. Las modificaciones aclaran los requisitos mínimos de un negocio, eliminan la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar los elementos que faltan, incluyen orientación para ayudar a las entidades a evaluar si un proceso adquirido es sustantivo, limitan las definiciones de un negocio y de productos, e introducen una prueba opcional de concentración del valor razonable. Nuevos ejemplos ilustrativos fueron provistos juntos con dichas modificaciones.

Dado que las modificaciones se aplican prospectivamente a las transacciones u otros eventos que ocurran después de la fecha de la primera adopción, el Grupo InRetail Real Estate no se verá afectado por estas modificaciones de la fecha de transición.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (ii) Modificaciones a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” y NIC 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores”: Definición de Material

En octubre de 2018, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” y NIC 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores” para alinear la definición de “material” en dichas normas y aclarar ciertos aspectos de la definición. La nueva definición establece que: “La información es material si omitiéndola, distorsionándola u ocultándola se podría esperar que influyesen en las decisiones que los principales usuarios tomen sobre los estados financieros de propósito general”.

No se espera que las modificaciones a la definición de material tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo InRetail Real Estate.

- (iii) Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 “Tasa de interés referencia”, efectivas para periodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2020.
- (iv) Modificaciones al Marco Conceptual para la información financiera, efectivas para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero del 2020.

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:

	2020 S/(000)	2019 S/(000)
Efectivo	50	38
Cuentas corrientes (b)	19,937	31,265
Total	19,987	31,303

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

5. Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía mantiene otras inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio por un importe de US\$53,658,000 equivalente a S/194,456,000 (US\$49,278,000 equivalente a S/163,454,000 al 31 de diciembre de 2019).

6. Inversiones a valor razonable con cambios en resultados

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

	2020 S/(000)	2019 S/(000)
Fondos Mutuos mantenidos por Sura S.A. SAF	143,684	6,457
Fondos Mutuos mantenidos por Interfondos S.A. SAF	-	1,655
Fondos Mutuos mantenidos por Credifondos S.A. SAF	5,650	-
Total	149,334	8,112

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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:

	2020 S/(000)	2019 S/(000)
Alquileres por cobrar (b)	35,324	24,000
Servicios no facturados (c)	12,476	20,620
Letras por cobrar	7,328	2,463
Total	55,128	47,083
Provisión para cuentas de cobranza dudosa (e)	(20,068)	(9,448)
Total	35,060	37,635

(b) Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, corresponde principalmente a servicios de alquiler no facturados, por el concepto de renta variable y renta fija, los mismos que son facturados durante el mes siguiente.

(d) Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el análisis de las cuentas por cobrar es como sigue:

	Saldos al 31 de diciembre de 2020		
	No deterioradas	Deterioradas	Total
	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Servicios devengados no facturados	12,476	-	12,476
No vencidas	2,938	-	2,938
Saldos vencidos			
Desde 1 a 90 días	16,527	2,605	19,132
Desde 91 a 120 días	881	848	1,729
Desde 121 a 180 días	783	1,886	2,669
Desde 181 a 270 días	1,073	1,908	2,981
Más de 271 días	382	12,821	13,203
Total	35,060	20,068	55,128

	Saldos al 31 de diciembre de 2019		
	No deterioradas	Deterioradas	Total
	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Servicios devengados no facturados	20,620	-	20,620
No vencidas	4,597	15	4,612
Saldos vencidos			
Desde 1 a 90 días	11,950	390	12,340
Desde 91 a 120 días	167	172	339
Desde 121 a 180 días	141	300	441
Desde 181 a 270 días	60	348	408
Más de 271 días	100	8,223	8,323
Total	37,635	9,448	47,083

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 31 de diciembre de 2020 y de 2019 es como sigue:

	2020 S/(000)	2019 S/(000)
Saldo al inicio del año	9,448	8,579
Provisión reconocida como gasto del año, nota 23 (b)	10,880	1,573
Recuperos, nota 23 (b)	(259)	(727)
Diferencia en cambio	(1)	23
Saldo al fin del periodo	20,068	9,448

En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate Corp., la provisión para cuenta de cobranza dudosa cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

8. Otras cuentas por cobrar

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

	2020 S/(000)	2019 S/(000)
Por tipo:		
Anticipo a proveedores (b)	286	646
Fondos mantenidos en el Banco de la Nación (c)	5,895	10,212
Otros	409	3,227
Total	6,590	14,085

(b) Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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:

	2020 S/(000)	2019 S/(000)
Seguros pagados por adelantado (b)	171	86
Otros	231	587
Total	402	673
Por vencimiento		
Corriente	402	673
No corriente	-	-
Total	402	673

(b) Corresponde principalmente a pagos de seguros de los inmuebles propiedad de la Compañía y sus Subsidiarias.

10. Impuesto por recuperar

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

	2020 S/(000)	2019 S/(000)
Por tipo		
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (b)	26,941	24,871
Pagos a cuenta del impuesto a la renta	1,835	3,070
Otros	1,128	1,118
Total	29,904	29,059
Por vencimiento		
Corriente	8,583	14,418
No corriente	21,321	14,641
Total	29,904	29,059

(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)	Trabajos en curso S/(000)	Total S/(000)
Costo						
Saldo al 1 de enero de 2020	7,381	4,224	720	15,564	375	28,264
Adiciones	1	-	-	7,073	-	7,074
Transferencias	152	1	-	(1)	(152)	-
Transferencias a activos intangibles	-	-	-	-	(218)	(218)
Retiros y/o ventas	(271)	-	(214)	-	(5)	(490)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	7,263	4,225	506	22,636	-	34,630
Depreciación acumulada						
Saldo al 1 de enero de 2020	5,395	3,404	332	9,100	-	18,231
Depreciación del periodo, nota 23(b)	380	166	131	4,260	-	4,937
Retiros y/o ventas	(9)	-	(165)	-	-	(174)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	5,766	3,570	298	13,360	-	22,994
Costo neto saldos al 31 de diciembre de 2020	1,497	655	208	9,276	-	11,636
Costo neto saldos al 31 de diciembre de 2019	1,986	820	388	6,464	375	10,033

(b) Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, no existen prendas o garantías otorgadas a terceros sobre las instalaciones, muebles y equipos de InRetail Real Estate.

(c) Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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:

	2020	2019
	S/(000)	S/(000)
Real Plaza Puruchuco centro comercial	638,809	616,960
Real Plaza Salaverry centro comercial (i)	485,624	488,395
Real Plaza Cusco centro comercial (i)	319,745	306,755
Real Plaza Chiclayo centro comercial	318,403	317,989
Real Plaza Piura centro comercial	270,917	272,400
Real Plaza Trujillo centro comercial	243,871	246,892
Real Plaza Centro Cívico centro comercial (i)	240,019	239,612
Real Plaza Primavera centro comercial	234,446	240,213
Real Plaza Huancayo centro comercial (i)	159,821	169,573
Real Plaza Pucallpa centro comercial	136,762	142,472
Real Plaza Huánuco centro comercial (i)	132,887	134,551
Real Plaza Santa Clara centro comercial	130,483	130,901
Real Plaza Pro centro comercial	116,138	116,640
Real Plaza Cajamarca centro comercial	101,234	101,663
Real Plaza Juliaca centro comercial (i)	95,976	95,315
Real Plaza Chorrillos centro comercial	78,902	79,432
Real Plaza Arequipa centro comercial (i)	76,685	80,042
Real Plaza Sullana centro comercial	53,848	55,195
Real Plaza Nuevo Chimbote centro comercial	46,425	46,104
Jr. de la Unión Inmueble	14,262	18,588
Otros (ii)	329,080	310,623
Total	4,224,337	4,210,315

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

(ii) Corresponde a terrenos sobre los que se desarrollan proyectos inmobiliarios, principalmente centros comerciales denominados “Real Plaza”. En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate, el valor en libros de estas propiedades de inversión no difiere significativamente del valor razonable al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

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 doce meses terminado el 31 de diciembre de 2020 y de 2019 fue como sigue:

	2020	2019
	S/(000)	S/(000)
Saldo al inicio del año	4,210,315	3,671,315
Adiciones	96,770	362,236
Retiros	-	(22)
Ajuste al valor razonable	(82,748)	176,786
Saldos al final del periodo	4,224,337	4,210,315

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. Instrumento financiero derivado

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el rubro se encuentra compuesto por un contrato de “Principal Call Spread” (Call Spread de moneda), el Call Spread fue designado 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	Pago tasa fija a	Valor en libros de la partida cubierta	Valor razonable 2020	Valor razonable 2019
	US\$(000)		%	S/(000)	S/(000)	S/(000)
J.P. Morgan (a)	350,000	Abril 2028	1.05	1,268,400	100,174	67,405
					100,174	67,405

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.

Este instrumento 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. 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:

	2020	2019
	S/(000)	S/(000)
Facturas por pagar a terceros (b)	61,131	49,037
Provisión por servicios recibidos pero no facturados (c)	8,385	10,526
Total	69,516	59,563
Por vencimiento:		
Corriente	64,021	43,305
No corriente	5,495	16,258
	69,516	59,563

- (b) Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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:

	2020	2019
	S/(000)	S/(000)
Intereses por pagar (c)	30,544	26,957
Ingresos diferidos (b)	22,131	27,360
Impuesto general a las ventas	2,238	435
Depósitos de terceros (d)	3,360	4,226
Participación de utilidades de los trabajadores	240	483
Remuneraciones y beneficios sociales a pagar	2,271	1,897
Tributos por pagar	817	747
Vacaciones	676	1,393
Otras cuentas por pagar	10,984	30,025
Total	<u>73,261</u>	<u>93,523</u>
Por vencimiento:		
Corriente	57,715	75,024
No corriente	15,546	18,499
Total	<u>73,261</u>	<u>93,523</u>

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

	2020	2019
	S/(000)	S/(000)
Derecho de llave (b.1)	19,683	23,820
Otros	2,448	3,540
Total	<u>22,131</u>	<u>27,360</u>

(b.1) Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, corresponde al pago de derecho de llave efectuado por los arrendatarios que operan en los Centros Comerciales Real Plaza.

(c) Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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 5.75, 6.5625 y 7.875 por ciento anual.

(d) Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, corresponde principalmente a la entrega de efectivo de los arrendatarios de los centros comerciales Real Plaza Arequipa, Primavera, Pro, Santa Clara, Huancayo, Huánuco, Trujillo, Cajamarca, Juliaca, Salaverry, Pucallpa, Centro Cívico y Nuevo Chimbote.

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

16. Arrendamientos

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

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

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

- (b) A continuación se detallan los importes en libros de los activos por derecho de uso reconocidos al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 y los movimientos durante el periodo:

	Terrenos S/(000)	Edificios e instalaciones S/(000)	2020 S/(000)	2019 S/(000)
Costo				
Saldo inicial	149,932	933	150,865	-
Adopción por primera vez NIIF 16	-	-	-	145,189
Adiciones	932	-	932	5,676
Saldo final	150,864	933	151,797	150,865
Depreciación acumulada				
Saldo inicial	7,401	262	7,663	-
Depreciación del periodo, nota 22 (a)	7,348	263	7,611	7,663
Saldo final	14,749	525	15,274	7,663
Costo neto	136,115	408	136,523	143,202

El gasto por depreciación para los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020 y de 2019, ha sido registrado en los siguientes rubros del estado consolidado de resultados:

	2020 S/(000)	2019 S/(000)
Costo de ventas, nota 22 (a)	7,611	7,663
Saldos al 31 de diciembre	7,611	7,663

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c) A continuación presentamos el movimiento del rubro “pasivo por arrendamiento” al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

	2020	2019
	S/(000)	S/(000)
Saldo inicial	202,626	-
Primera adopción NIIF 16	-	202,156
Adiciones	932	7,076
Gastos por intereses financieros, nota 24	9,694	9,225
Amortización	(14,107)	(13,197)
Variación monetaria	12,940	(2,634)
Saldo final	212,085	202,626
Corriente	3,570	2,907
No corriente	208,515	199,719
Saldo final	212,085	202,626

Adicionalmente, en el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020 y de 2019, se han devengado intereses relacionados al pasivo por arrendamiento por S/9,694,000 y S/9,225,000, 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)	2020	2019	2020	2019	2020	2019
						S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Senior Notes Unsecured											
Senior Notes Unsecured (b)	USD	5.750	2028	350,000	-	1,195,204	1,087,035	-	-	1,195,204	1,087,035
Senior Notes Unsecured (c)	PEN	7.875	2034	-	141,000	135,588	135,514	-	-	135,588	135,514
Senior Notes Unsecured (b)	PEN	6.563	2028	-	313,500	310,202	309,859	-	-	310,202	309,859
				350,000	454,500	1,640,994	1,532,408	-	-	1,640,994	1,532,408
Arrendamiento financiero											
Partes relacionadas											
Banco Internacional del Perú-Interbank	USD	4.530	2022	50	-	60	197	31	142	29	55
Partes no relacionadas											
Scotiabank Perú S.A.A. (f)	PEN	5.510	2025	-	380,000	367,378	239,970	30,897	-	336,481	239,970
Hewlett Packard S.A.	USD	Entre 2.180 a 6.200	2021 - 2024	3,162	-	5,752	2,176	2,766	1,330	2,986	846
CSI Renting	USD	Entre 4.530 a 9.500	2021- 2023	301	-	404	650	288	280	116	370
Infratech	USD	5.000	2020	66	-	-	37	-	37	-	-
				3,579	380,000	373,594	243,030	33,982	1,789	339,612	241,241
Pagarés y préstamos											
Partes relacionadas											
Banco Internacional del Perú-Interbank	PEN	1.760	2021	-	35,000	35,000	-	35,000	-	-	-
Partes no relacionadas											
Scotiabank Perú S.A.A. (d)	PEN	5.250	2027	-	50,000	48,414	49,589	4,930	4,932	43,484	44,657
Banco de Crédito del Perú	USD	2.840	2020	5,999	-	-	19,902	-	19,902	-	-
Banco de Crédito del Perú (e)	PEN	1.480	2023	-	10,000	10,000	-	2,884	-	7,116	-
Scotiabank Perú S.A.A.	PEN	2.070	2021	-	17,500	17,500	-	17,500	-	-	-
Financiamiento de Call Spread, nota 13											
JP. Morgan	USD	10.205	2028	23,440	-	70,418	70,086	6,707	5,634	63,711	64,452
				29,439	112,500	181,332	139,577	67,021	30,468	114,311	109,109
Total				383,018	947,000	2,195,920	1,915,015	101,003	32,257	2,094,917	1,882,758

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/1,268,400,000 al 31 de diciembre de 2020 (S/1,160,950,000 al 31 de diciembre de 2019) 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\$20,198,000 equivalente a S/73,196,000 al 31 de diciembre de 2020 (US\$22,283,000 equivalente a S/73,915,000 al 31 de diciembre de 2019).

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/3,298,000 al 31 de diciembre de 2020 (S/3,641,000 al 31 de diciembre de 2019).

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

Debido a la situación generada por la pandemia, en el trimestre cerrado al 31 de diciembre de 2020, el ratio EBITDA /gastos financieros, ascendió a 1.6, inferior al límite establecido en el Indenture de los bonos, pero que no supone un incumplimiento de las obligaciones asumidas por la compañía. En opinión de la Compañía, se espera poder regularizar progresivamente la situación de este ratio a medida que se levanten las restricciones impuestas.

Todos los demás ratios relacionados a la emisión de bonos se han cumplido satisfactoriamente y se encuentran dentro de los límites estipulados al 31 de diciembre del 2020 y al 31 de diciembre de 2019.

- (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/1,412,000 al 31 de diciembre de 2020 (S/1,486,000 al 31 de diciembre de 2019). Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se presenta neto de S/4,000,000 correspondiente a las "Senior Notes Unsecured" mantenidas en cartera por InRetail Shopping Malls. Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el saldo neto de este préstamo es de aproximadamente S/135,588,000 y S/135,514,000, 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/336,000 al 31 de diciembre de 2020 (S/411,000 al 31 de diciembre de 2019).

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).
- (f) Al 31 de 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 (S/244,432,000 al 31 de diciembre de 2019), 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/4,622,000 al 31 de diciembre de 2020 (S/4,462,000 al 31 de diciembre de 2019).

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

	2020	2019
	S/(000)	S/(000)
2020	-	32,257
2021 (*)	101,003	6,928
2022	50,814	7,103
2023	46,751	7,594
2024	45,082	8,234
2025	258,268	249,013
2026 en adelante	1,694,002	1,603,886
Total	2,195,920	1,915,015

18. Impuesto a la renta

- (a) A continuación se presentan los saldos incluidos en el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, así como los presentados en el estado consolidado de resultados por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020 y de 2019:

Estado de situación financiera	2020		2019	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Real Plaza S.R.L.	4,491	-	2,261	-
Inversiones Real Estate S.A.	-	632	-	631
Centro Comercial Estación Central S.A.	5	-	325	-
Inmobiliaria Puerta del Sol S.A.	-	28,996	-	36,514
Total	4,496	29,628	2,586	37,145

Estado de resultados	Impuesto a la renta por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2020 y de 2019	
	2020	2019
	S/(000)	S/(000)
Corriente	(875)	(114,446)
Diferido	9,427	(5,596)
Total	8,552	(120,042)

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

19. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2020, corresponde a cartas fianzas a favor de terceros por aproximadamente S/9,240,000 y US\$3,972,000 (S/9,045,000 y US\$1,710,000 al 31 de diciembre de 2019), que garantizan el cumplimiento de obligaciones provenientes de acuerdos contractuales relacionados con los proyectos inmobiliarios de Interproperties Holding e Interproperties Holding II.

20. Patrimonio

(a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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.

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

	Acciones comunes		
	Acciones en circulación	Días de vigencia hasta el término del periodo	Promedio ponderado de acciones
Número al 1 de enero de 2019	568,201,039		568,201,039
Número al 31 de diciembre de 2019	568,201,039	360	568,201,039
Número al 1 de enero de 2020	568,201,039		568,201,039
Número al 31 de diciembre de 2020	568,201,039	360	568,201,039
Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020			
	Pérdida neta (numerador)	Acciones (denominador)	Pérdida por acción
	S/		S/
Pérdida por acción básica y diluida	(28,980,000)	568,201,039	(0.051)
Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019			
	Utilidad neta (numerador)	Acciones (denominador)	Utilidad por acción
	S/		S/
Utilidad por acción básica y diluida	266,366,000	568,201,039	0.469

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c) Distribución de dividendos

En Junta General de Accionistas de InRetail Real Estate Corp. celebrada el 1 de abril de 2019, se acordó distribuir dividendos por un importe de S/11,604,000 que se pagó en efectivo en mayo de 2019.

21. Ingresos por servicio inmobiliario

(a) A continuación se presenta la composición del saldo por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020 y de 2019:

	2020 S/(000)	2019 S/(000)
Ingresos por alquileres		
Ingresos por rentas (b)	238,349	357,038
Alquiler de espacios publicitarios	5,249	15,668
Derecho de llave	6,186	6,087
Total	249,784	378,793
Ingresos por servicios de gerencia		
Gastos comunes (c)	71,692	72,509
Electricidad y agua (d)	44,060	54,578
Promoción y publicidad (e)	12,066	19,919
Parqueo	3,779	11,671
Servicios administrativos	709	1,152
Otros	2,960	4,328
Total	135,266	164,157

(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:

	2020 S/(000)	2019 S/(000)
Ingresos por renta fija	202,545	298,917
Ingresos por renta variable	35,804	58,121
Total	238,349	357,038

(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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

22. Costos de ingresos por alquileres y servicio de gerencia

(a) A continuación se presenta la composición de este rubro por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020 y de 2019:

	2020 S/(000)	2019 S/(000)
Costo de ingresos por alquiler		
Costo de alquiler renta variable de terrenos (b)	8,296	18,506
Depreciación de activo por derecho de uso, nota 16 (b)	7,611	7,663
Impuesto predial y arbitrios	18,702	15,228
Costo de seguros de edificios	6,807	5,380
Otros	569	602
Total	41,985	47,379
Costo relacionado a ingreso por servicios de gerencia		
Electricidad y agua	37,722	46,168
Mantenimiento y administración de parqueo	14,947	19,054
Marketing y publicidad	10,206	18,825
Gastos de personal	17,555	15,794
Servicio de limpieza	9,824	12,651
Servicio de seguridad	13,227	10,819
Alquiler, servicios profesionales y comunicación	3,341	3,321
Otros costos	2,721	1,913
Total	109,543	128,545

(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:

	2020 S/(000)	2019 S/(000)
Gastos administrativos	31,117	32,185
Gastos de venta	19,571	9,394
Total	50,688	41,579

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	2020		
	Gastos de venta	Gastos administrativos	Total
	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Gastos de personal	8,098	16,667	24,765
Depreciación, nota 11 (a)	-	4,937	4,937
Amortización	-	1,661	1,661
Servicios prestados por terceros	463	7,392	7,855
Provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	10,880	-	10,880
Recupero de provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	(259)	-	(259)
Otras cargas de gestión	389	460	849
Total	19,571	31,117	50,688

	2019		
	Gastos de ventas	Gastos administrativos	Total
	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Gastos de personal	7,005	18,918	25,923
Depreciación, nota 11 (a)	-	3,528	3,528
Amortización	-	712	712
Servicios prestados por terceros	870	7,752	8,622
Provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	1,573	-	1,573
Recupero de provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	(727)	-	(727)
Otros cargos de gestión	673	1,275	1,948
Total	9,394	32,185	41,579

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 doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020 y de 2019:

	2020	2019
	S/(000)	S/(000)
Ingresos		
Intereses sobre depósitos	88	186
Intereses de préstamos otorgados a partes relacionadas	28,249	28,483
Ingresos por dividendos	2,635	1,543
Ingreso sobre inversiones a valor razonable con cambios en resultados	1,102	295
Otros	583	793
Total	32,657	31,300
	2020	2019
	S/(000)	S/(000)
Gastos		
Intereses por emisión de bonos	102,181	98,487
Intereses por obligaciones financieras y otros	20,368	18,729
Gastos de estructuración	8,762	7,357
Devengamiento por la prima del Call Spread	9,474	8,806
Intereses por pasivos de arrendamiento, nota 16 (c)	9,694	9,225
Otros	3,577	7,062
Total	154,056	149,666

25. Situación tributaria

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

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

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

(b) Real Plaza e Inmobiliaria Puerta del Sol, están domiciliadas en el Perú y están sujetas al régimen tributario peruano y, calculan su impuesto a la renta sobre la base de sus estados financieros individuales. Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la tasa del impuesto a la renta fue de 29.5 por ciento, sobre la renta imponible, después de calcular la participación de los trabajadores, que de acuerdo a las normas vigentes se calcula con una tasa de entre 5 y 8 por ciento.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (c) La Ley No. 29663, modificada posteriormente por la Ley 29757, estableció que se considera renta de fuente peruana a las obtenidas de la enajenación indirecta de acciones o participaciones representativas del capital social de Compañías domiciliadas en el país.

Para estos fines, una transferencia indirecta de acciones peruanas se produce cuando las acciones emitidas por entidades no-peruanas se transfieren, siempre que dicha entidad posea, directa o indirectamente, acciones o participaciones de las subsidiarias peruanas ("transferencia indirecta"), y:

- (i) El valor de mercado de las acciones de la sociedad peruana debe representar al menos, el 50 por ciento del valor de mercado de la empresa no domiciliada, en un periodo cualquiera de 12 meses anteriores a la disposición.
- (ii) Al menos, el 10 por ciento de las acciones de la no domiciliada debe ser vendido en un periodo cualesquiera de 12 meses.
- (d) Las transacciones entre partes relacionadas y/o con empresas residentes en países de baja o nula imposición están sujetas a las normas sobre precios de transferencia peruana. Estas normas se basan en la aplicación del precio de libre concurrencia, tal como lo entiende la OCDE. Es importante mencionar que las normas sobre precios de transferencia solo son aplicables para efectos del impuesto a la renta, y los ajustes sólo son permitidos bajo ciertas condiciones. De acuerdo al análisis de las operaciones de InRetail Real Estate, la Gerencia y sus asesores legales opinan que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias significativas para InRetail Real Estate al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.
- (e) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de realizar procedimientos de auditoría fiscal durante los cuatro años posteriores al año de la presentación de la declaración jurada de impuestos a la renta. La Autoridad Tributaria está facultada a corregir el cálculo de impuesto a la renta realizado por el contribuyente. A continuación se presentan los años sujetos a revisión por parte de la Autoridad Tributaria, de las subsidiarias de InRetail Real Estate Corp.:

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

De acuerdo con la legislación peruana, InRetail Shopping Malls, Interproperties Holding e Interproperties Holding II, las cuales califican como Entidades de Propósito Especial, no se consideran contribuyentes debido a su condición de Fideicomiso, sin embargo, las utilidades obtenidas, pérdidas netas y créditos fiscales por el impuesto a la renta de fuente extranjera se atribuyen a los tenedores de los certificados de participación. Por lo tanto, para reflejar esta obligación, la Compañía ha provisionado el 30 por ciento por concepto de impuesto a la renta a largo plazo, sobre las utilidades obtenidas a la fecha. Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el impuesto a la renta provisionado asciende a S/407,172,000 y S/390,761,000, respectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria pueda dar a las normas legales, no es posible determinar a la fecha, si de las revisiones que se realicen resultarán pasivos para InRetail Real Estate y sus Subsidiarias. Por lo que, cualquier mayor impuesto o recargo que pudiera resultar de eventuales revisiones por parte de la Autoridad Tributaria sería aplicado a los estados separados de resultados integrales del periodo en el que se determina dicho impuesto o recargo.

En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate y de sus asesores legales, cualquier mayor impuesto que se determine no sería significativo para los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre 2019.

26. Transacciones con partes relacionadas

(a) Como resultado de las transacciones con partes relacionadas, InRetail Real Estate y sus Subsidiarias presentan los siguientes saldos al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

	2020 S/(000)	2019 S/(000)
Por cobrar		
InRetail Perú Corp. (d)	409,517	409,478
Tiendas Peruanas Oriente S.A.C.	6,571	6,957
Tiendas Peruanas S.A.	6,322	6,395
Homecenters Peruanos S.A. (e)	29,227	28,014
Supermercados Peruanos S.A. (e)	32,275	34,650
Bembos S.A.C.	751	751
Interseguro Compañía de Seguros S.A.	314	-
IR Management S.R.L.	320	-
Cineplex S.A.	3,841	613
Homecenters Peruanos Oriente S.A.C.	59	2
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank	4,127	2,059
Plaza Veá Oriente S.A.C.	341	1,272
InRetail Pharma S.A.	1,000	1,105
Mifarma S.A.C.	191	19
Otras	7,516	7,953
Total	502,372	499,268
Por vencimiento:		
Corriente	43,497	36,105
No corriente	458,875	463,163
	502,372	499,268

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	2020 S/(000)	2019 S/(000)
Por pagar		
Supermercados Peruanos S.A.	215	326
Homecenters Peruanos S.A.	86	64
IR Management S.R.L.	50	32
Homecenters Oriente S.A.C.	24	10
Tiendas Peruanas S.A.	-	8
Otros	36	51
Total	411	491
Obligaciones financieras		
Arrendamientos financieros:		
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank	60	197

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

- (b) Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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/13,904,000 y S/23,707,000, respectivamente.
- (c) Las transacciones con empresas relacionadas se han realizado en condiciones normales de mercado. Los impuestos que estas transacciones generaron, así como las bases de cálculo para su determinación, son los habituales en la industria y se resolverán de conformidad con las disposiciones legales.
- (d) En abril de 2018, InRetail Shopping Malls, subsidiaria de la Compañía otorgó un préstamo a InRetail Perú Corp. de S/402,500,000 que devenga un interés efectivo anual de 6.90 por ciento y vence en marzo de 2028.

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, la Compañía cobró dos cuotas de interés por un importe total de S/27,762,000 y se presenta en el estado separado de flujos de efectivo.

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020 y de 2019, se devengó un interés de S/27,800,000 y S/27,723,000, respectivamente, los cuales fueron registrados en el rubro “ingresos financieros” del estado separado de resultados integrales. Asimismo, al 31 de diciembre de 2020 se mantiene intereses acumulados por cobrar de S/7,017,000 (S/7,017,000 al 31 de diciembre de 2019).

- (e) Al 31 de diciembre de 2020, 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/29,811,000 y S/26,564,000, respectivamente (S/30,410,000 y S/27,003,000 al 31 de diciembre de 2019, respectivamente). Dichas cuentas por cobrar se deben a que Interproperties Perú actúa como intermediario entre el arrendador (tercero no vinculado) y las empresas vinculadas a quienes arrienda los inmuebles.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

27. Manejo del riesgo financiero

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

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

Los aspectos más importantes para la gestión de riesgos son:

(a) Riesgo de mercado

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

(i) Riesgo de tasa de interés

Es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés de mercado. InRetail Real Estate maneja su riesgo de tasa de interés mediante la obtención de deudas con tasa de interés fija. Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, InRetail Real Estate no mantiene deudas con tasa variable, las cuales estarían expuestas a un riesgo de cambio en la tasa de interés.

(ii) Riesgo tipo de cambio

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, los activos y pasivos mantenidos en moneda extranjera son los siguientes (expresados en miles de Dólares estadounidenses):

	2020 US\$(000)	2019 US\$(000)
Activo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,723	1,846
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	1,425	2,450
Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	53,658	49,278
Cuentas por cobrar comerciales, neto	489	1,087
Otras cuentas por cobrar	15	53
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	993	2,157
Total activo	58,303	56,871
Pasivo		
Cuentas por pagar comerciales	(2,759)	(3,249)
Otras cuentas por pagar	(5,607)	(6,333)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(2)	(74)
Pasivo por arrendamiento	(41,575)	(42,332)
Obligaciones financieras, incluye porción corriente	(350,948)	(355,768)
Total pasivo	(400,891)	(407,756)
Call Spread	350,000	350,000
Posición activa (pasiva), neta	7,412	(885)

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, InRetail Real Estate y sus Subsidiarias han decidido reducir el riesgo de tipo de cambio mediante la celebración de una operación de cobertura a través de un Call Spread que cobertura el riesgo de tipo de cambio asociado a los "Senior Notes Unsecured", el cual es considerado como un instrumento de cobertura eficaz.

El Call Spread ha sido suscrito, por un valor nominal de US\$350,000,000 al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, protege fluctuaciones del tipo de cambio entre S/3.26 y S/3.75 y será efectivo hasta el vencimiento de los "Senior Notes Unsecured". Ver nota 13 y 17.

Las transacciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Bancos, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones. Al 31 de diciembre de 2020, el tipo de cambio de fin de periodo del mercado libre para las transacciones en Dólares estadounidenses era de S/3.618 por US\$1 para la compra y S/3.624 para la venta (S/3.311 por US\$1 para la compra y S/3.317 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre 2019).

Por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2020, InRetail Real Estate ha incurrido en una pérdida neta por diferencia de cambio por aproximadamente S/15,509,000 (ganancia neta de S/2,494,000 al 31 de diciembre de 2019) 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 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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.

29. Evento posterior

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 estarán nuevamente 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.

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