

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

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

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

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

	Nota	2021 S/(000)	2020 S/(000)		Nota	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Activo				Pasivo y patrimonio			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	195,484	19,987	Cuentas por pagar comerciales	14	48,209	64,021
Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	5	191,266	194,456	Otras cuentas por pagar	15	69,070	57,715
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	6	81,782	149,334	Cuentas por pagar a partes relacionadas	26	1,880	411
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	44,693	35,060	Obligaciones financieras	17	157,953	101,003
Otras cuentas por cobrar	8	8,890	6,590	Pasivo financiero por arrendamiento	16(c)	4,796	3,570
Cuentas por cobrar a partes relacionadas, neto	26	45,528	43,497	Total pasivo corriente		281,908	226,720
Gastos pagados por adelantado	9	2,619	402				
Impuesto por recuperar	10	10,086	8,583	Pasivo no corriente			
Total activo corriente		580,348	457,909	Cuentas por pagar comerciales	14	6,809	5,495
Activo no corriente				Otras cuentas por pagar	15	13,760	15,546
Otras cuentas por cobrar	8	4,892	-	Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	25(e)	416,979	407,172
Cuentas por cobrar a partes relacionadas, neto	26	460,571	458,875	Pasivo financiero por arrendamiento	16(c)	230,007	208,515
Activo por impuesto a la renta diferido, neto	18	6,208	4,496	Obligaciones financieras	17	2,163,897	2,094,917
Impuesto por recuperar	10	20,076	21,321	Pasivo por impuesto a la renta diferido, neto	18	33,716	29,628
Instalaciones, mobiliarios y equipos, neto	11	9,734	11,636	Total pasivo no corriente		2,865,168	2,761,273
Propiedades de inversión	12	4,430,543	4,224,337	Total pasivo		3,147,076	2,987,993
Activo por derecho de uso, neto	16(b)	138,604	136,523	Patrimonio			
Activos intangibles, neto		13,605	10,586	Capital social	20	1,475,706	1,475,706
Instrumentos financieros derivados	13	109,754	100,174	Resultados no realizados		30,522	(24,572)
Total activo no corriente		5,193,987	4,967,948	Resultados acumulados		1,121,031	986,730
				Total patrimonio		2,627,259	2,437,864
Total activo		5,774,335	5,425,857	Total pasivo y patrimonio		5,774,335	5,425,857

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 2021 y de 2020

	Nota	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Ingresos por alquileres	21	361,019	249,784
Costo de ingresos por alquiler	22	<u>(47,120)</u>	<u>(41,985)</u>
Ingresos por alquiler neto		313,899	207,799
Ingresos por servicios de gerencia	21	170,216	135,266
Costo relacionado al ingreso de servicios de gerencia	22	<u>(137,668)</u>	<u>(109,543)</u>
Ingreso neto por servicio de gerencia		32,548	25,723
Utilidad bruta		346,447	233,522
Ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	12(b)	168,478	(82,748)
Gastos administrativos	23	(35,090)	(31,117)
Gastos de ventas	23	(16,902)	(19,571)
Otros gastos operativos, neto		<u>(8,060)</u>	<u>(710)</u>
Utilidad de operación		454,873	99,376
Ingresos financieros	24	39,409	32,657
Gastos financieros	24	(218,328)	(154,056)
Diferencia en cambio, neta	27(a)(ii)	<u>(84,390)</u>	<u>(15,509)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta		191,564	(37,532)
Impuesto a la renta	18(a)	<u>(57,263)</u>	<u>8,552</u>
Utilidad (pérdida) neta		134,301	(28,980)
Utilidad (pérdida) por acción:			
Utilidad (pérdida) por acción básica y diluida atribuible a los accionistas de InRetail Real Estate Corp.	20(b)	<u>0.236</u>	<u>(0.051)</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 doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Utilidad (pérdida) neta	134,301	(28,980)
Otros resultados integrales		
(Pérdida) ganancia no realizada en inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	(3,190)	31,002
Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	27,880	(9,301)
Total otros resultados integrales de inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	24,690	21,701
Ganancia (pérdida) no realizada en instrumentos financieros derivados de cobertura	19,568	(69,652)
Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	10,836	(9,831)
Total otros resultados integrales de instrumentos financieros derivados de cobertura	30,404	(79,483)
Otros resultados integrales del año, neto de impuesto a la renta	55,094	(57,782)
Total resultados integrales del año	189,395	(86,762)

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 2021 y de 2020

	Capital social	Resultados no realizados	Resultados acumulados	Total patrimonio
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
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
Saldo al 1 de enero de 2021	1,475,706	(24,572)	986,730	2,437,864
Utilidad neta	-	-	134,301	134,301
Otros resultados integrales	-	55,094	-	55,094
Total resultados integrales	-	55,094	134,301	189,395
Otros	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2021	1,475,706	30,522	1,121,031	2,627,259

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 2021 y de 2020

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Actividades de operación		
Ingresos de actividades ordinarias	567,321	367,671
Pago a proveedores de bienes y servicios	(156,960)	(102,312)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	(43,531)	(43,291)
Pago de tributos	(69,160)	(40,958)
Recupero de impuestos	14,230	27,166
Otros pagos, neto	(25,081)	(23,648)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	286,819	184,628
Actividades de inversión		
Cobro de dividendos recibidos	7,309	2,635
Cobro de préstamos a vinculadas	27,761	27,762
Venta de inversiones a valor razonable con cambios en resultados	331,141	325,080
Compra de inversiones a valor razonable con cambios en resultados	(263,639)	(464,669)
Venta de inversión inmobiliaria	31,113	-
Compra de instalaciones, mobiliario y equipo, neto de arrendamientos financieros	(984)	(745)
Compra y desarrollo de intangibles	(5,525)	(5,409)
Compra de propiedades de inversión, neto de arrendamientos financieros	(75,215)	(77,301)
Pago de IGV por obras en curso de propiedades de inversión	(13,539)	(13,914)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de inversión	38,422	(206,561)
Actividades de financiamiento		
Obtención de deudas y préstamos que devengan intereses	167,000	258,400
Pago de deuda y préstamos que devengan intereses	(163,861)	(119,570)
Pago de pasivo financiero por arrendamiento	(5,197)	(3,374)
Pago de intereses por arrendamiento	(10,714)	(9,694)
Pago de intereses	(136,972)	(115,145)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento	(149,744)	10,617
Aumento (disminución) neto de efectivo y depósitos a corto plazo	175,497	(11,316)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	19,987	31,303
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	195,484	19,987
Transacciones que no generaron flujos de efectivo		
Instalaciones, mobiliario y equipo adquiridos mediante arrendamientos financieros	2,673	6,330
Baja de inversión inmobiliaria	37,487	-
Propiedades de inversión adquiridos mediante arrendamientos financieros	-	19,469
Adición del periodo de activo por derecho de uso	9,857	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 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 y por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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.

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%.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

El Gobierno peruano anunció que, debido al incremento de contagios, varias regiones del país retornarían al nivel de riesgo alto, donde el aforo permitido en los centros comerciales será de 60 por ciento que regirá del 15 de diciembre de 2021 al 30 de enero de 2022.

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 31 de diciembre de 2021 fueron aprobados por el Consejo de Administración el 28 de febrero de 2022.

2. Actividades de las Subsidiarias

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Adicionalmente, al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 (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 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 31 de diciembre 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:

	2021	2020
	S/(000)	S/(000)
Efectivo	51	50
Cuentas corrientes (b)	190,433	19,937
Depósitos a plazos (c)	5,000	-
Total	195,484	19,987

- (b) Las cuentas corrientes en bancos locales, expresadas en Soles y en Dólares estadounidenses; no generan intereses y son de libre disponibilidad.
- (c) Al 31 de diciembre de 2021, los depósitos a plazos son de libre disponibilidad, se mantienen en Soles, en entidades financieras locales, tienen vencimiento de un mes desde su constitución y devengan interés anual de 0.25 por ciento anual en Soles.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

5. Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía mantiene otras inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio por un importe de US\$47,840,000 equivalente a S/191,266,000 (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:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Fondos mutuos mantenidos por Sura S.A. SAF	81,782	143,684
Fondos mutuos mantenidos por Credifondos S.A. SAF	-	5,650
Total	81,782	149,334

Al 31 de diciembre 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:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Alquileres por cobrar (b)	37,665	35,324
Servicios no facturados (c)	15,882	12,476
Letras por cobrar	14,429	7,328
Total	67,976	55,128
Provisión para cuentas de cobranza dudosa (e)	(23,283)	(20,068)
Total	44,693	35,060

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

	Saldos al 31 de diciembre de 2021		
	No deterioradas S/(000)	Deterioradas S/(000)	Total S/(000)
Servicios devengados no facturados	15,882	-	15,882
No vencidas	8,433	3,346	11,779
Saldos vencidos			
Desde 1 a 90 días	17,180	3,666	20,846
Desde 91 a 120 días	907	601	1,508
Desde 121 a 180 días	795	1,063	1,858
Desde 181 a 270 días	1,296	1,075	2,371
Más de 271 días	200	13,532	13,732
Total	44,693	23,283	67,976

	Saldos al 31 de diciembre de 2020		
	No deterioradas S/(000)	Deterioradas S/(000)	Total S/(000)
Servicios devengados no facturados	12,476	-	12,476
No vencidas	4,349	241	4,590
Saldos vencidos			
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
Total	35,060	20,068	55,128

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 2021 y de 2020 es como sigue:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Saldo al inicio del año	20,068	9,448
Provisión reconocida como gasto del año, nota 23 (b)	19,140	10,880
Recuperos, nota 23 (b)	(15,925)	(259)
Diferencia en cambio	-	(1)
Saldo al fin del periodo	23,283	20,068

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 2021 y 31 de diciembre de 2020.

8. Otras cuentas por cobrar

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

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Por tipo:		
Anticipo a proveedores (b)	162	286
Reclamos (d)	4,892	-
Fondos mantenidos en el Banco de la Nación (c)	8,374	5,895
Otros	354	409
Total	13,782	6,590
Por vencimiento:		
Corriente	8,890	6,590
No corriente	4,892	-
	13,782	6,590

(b) Al 31 de diciembre 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) Corresponde al recurso de reclamación ante la Superintendencia de Administración Tributaria por la fiscalización de renta no domiciliado del periodo 2016. En opinión de la Gerencia, se estima que el resultado será favorable.

(e) En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate, no es necesario constituir una provisión de cobranza dudosa al 31 de diciembre 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:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Seguros pagados por adelantado (b)	109	171
Tributos pagados por adelantado (c)	2,265	-
Otros	245	231
Total	2,619	402

(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:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Por tipo		
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (b)	28,980	26,941
Pagos a cuenta del impuesto a la renta	373	1,835
Otros	809	1,128
Total	30,162	29,904
Por vencimiento		
Corriente	10,086	8,583
No corriente	20,076	21,321
Total	30,162	29,904

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

11. Instalaciones, mobiliarios y equipos, neto

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

	Instalaciones S/(000)	Muebles y equipos S/(000)	Unidades de transporte S/(000)	Equipos diversos S/(000)	Total S/(000)
Costo					
Saldo al 1 de enero de 2021	7,263	4,225	506	22,636	34,630
Adiciones	1	-	173	3,483	3,657
Transferencias	54	5	-	4	63
Retiros y/o ventas	-	-	(337)	-	(337)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	7,318	4,230	342	26,123	38,013
Depreciación acumulada					
Saldo al 1 de enero de 2021	5,766	3,570	298	13,360	22,994
Depreciación del periodo, nota 23(b)	212	161	58	5,079	5,510
Transferencias	54	5	-	4	63
Retiros y/o ventas	-	-	(288)	-	(288)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	6,032	3,736	68	18,443	28,279
Costo neto saldos al 31 de diciembre de 2021	1,286	494	274	7,680	9,734
Costo neto saldos al 31 de diciembre de 2020	1,497	655	208	9,276	11,636

(b) Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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:

	2021	2020
	S/(000)	S/(000)
Real Plaza Puruchuco centro comercial	637,415	638,809
Real Plaza Salaverry centro comercial (i)	498,139	485,624
Real Plaza Cusco centro comercial (i)	366,370	319,745
Real Plaza Chiclayo centro comercial	364,482	318,403
Real Plaza Piura centro comercial	299,035	270,917
Real Plaza Trujillo centro comercial	281,596	243,871
Real Plaza Centro Cívico centro comercial (i)	241,227	240,019
Real Plaza Primavera centro comercial	252,350	234,446
Real Plaza Huancayo centro comercial (i)	164,544	159,821
Real Plaza Pucallpa centro comercial	138,483	136,762
Real Plaza Huánuco centro comercial (i)	141,075	132,887
Real Plaza Santa Clara centro comercial	132,913	130,483
Real Plaza Pro centro comercial	134,999	116,138
Real Plaza Cajamarca centro comercial	115,014	101,234
Real Plaza Juliaca centro comercial (i)	94,934	95,976
Real Plaza Chorrillos centro comercial	86,409	78,902
Real Plaza Arequipa centro comercial (i)	79,506	76,685
Real Plaza Sullana centro comercial	54,327	53,848
Real Plaza Nuevo Chimbote centro comercial	50,992	46,425
Jr. de la Unión Inmueble	12,179	14,262
Otros (ii)	284,554	329,080
Total	4,430,543	4,224,337

(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 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 doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021 y de 2020 fue el siguiente:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Saldo al inicio del año	4,224,337	4,210,315
Adiciones	75,215	96,770
Retiro por venta	(37,487)	-
Ajuste al valor razonable	168,478	(82,748)
Saldos al final del periodo	4,430,543	4,224,337

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

13. Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre 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	999,500	79,606	-
J.P. Morgan (a)	100,000	Abril 2028	5.75	8.75	399,800	30,148	-
						109,754	100,174

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 31 de diciembre 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:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Facturas por pagar a terceros (b)	46,141	61,131
Provisión por servicios recibidos pero no facturados (c)	8,877	8,385
Total	55,018	69,516
Por vencimiento:		
Corriente	48,209	64,021
No corriente	6,809	5,495
	55,018	69,516

- (b) Al 31 de diciembre 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:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Intereses por pagar (c)	32,050	30,544
Ingresos diferidos (b)	20,538	22,131
Impuesto general a las ventas	3,862	2,238
Depósitos de terceros (d)	3,412	3,360
Participación de utilidades de los trabajadores	-	240
Remuneraciones y beneficios sociales a pagar	3,758	2,271
Tributos por pagar	1,945	817
Vacaciones	1,207	676
Otras cuentas por pagar	16,058	10,984
Total	82,830	73,261
Por vencimiento:		
Corriente	69,070	57,715
No corriente	13,760	15,546
Total	82,830	73,261

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

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Derecho de llave (b.1)	17,149	19,683
Otros	3,389	2,448
Total	20,538	22,131

(b.1) Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2021 y de 2020, corresponde principalmente a intereses por pagar originados por la oferta privada de "Senior Notes Unsecured" con vencimiento en el 2028 y 2034, que devengan un interés de 5.750, 6.5625 y 7.875 por ciento anual.

(d) Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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)
Costo				
Saldo inicial	150,864	933	151,797	150,865
Adiciones	9,857	-	9,857	932
Saldo final	160,721	933	161,654	151,797
Depreciación acumulada				
Saldo inicial	14,749	525	15,274	7,663
Depreciación del periodo, nota 22 (a)	7,514	262	7,776	7,611
Saldo final	22,263	787	23,050	15,274
Costo neto	138,458	146	138,604	136,523

El gasto por depreciación para los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre 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)	7,776	7,611
Saldos al 31 de diciembre	7,776	7,611

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Saldo inicial	212,085	202,626
Adiciones	13,153	932
Gastos por intereses financieros, nota 24	10,714	9,694
Amortización	(16,555)	(14,107)
Variación monetaria	15,406	12,940
Saldo final	234,803	212,085
Corriente	4,796	3,570
No corriente	230,007	208,515
Saldo final	234,803	212,085

Adicionalmente, en el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020, se han devengado intereses relacionados al pasivo por arrendamiento por S/10,714,000 y S/9,694,000, 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)
Senior Notes Unsecured											
Senior Notes Unsecured (b)	USD	5.750	2028	350,000	-	1,327,464	1,195,204	-	-	1,327,464	1,195,204
Senior Notes Unsecured (c)	PEN	7.875	2034	-	141,000	135,668	135,588	-	-	135,668	135,588
Senior Notes Unsecured (b)	PEN	6.563	2028	-	313,500	310,569	310,202	-	-	310,569	310,202
				350,000	454,500	1,773,701	1,640,994	-	-	1,773,701	1,640,994
Arrendamiento financiero											
Partes relacionadas											
Banco Internacional del Perú-Interbank	USD	4.530	2025	50	-	134	60	71	31	63	29
Partes no relacionadas											
Scotiabank Perú S.A.A. (f)	PEN	5.510	2025	-	380,000	336,480	367,378	30,954	30,897	305,526	336,481
Hewlett Packard S.A.	USD	Entre 2.180 a 6.200	2022 - 2024	2,729	-	4,970	5,752	3,487	2,766	1,483	2,986
CSI Renting	USD	Entre 2.320 a 9.500	2022- 2025	211	-	377	404	189	288	188	116
				2,990	380,000	341,961	373,594	34,701	33,982	307,260	339,612
Pagarés y préstamos											
Partes relacionadas											
Banco Internacional del Perú-Interbank	PEN	1.760	2021	-	35,000	-	35,000	-	35,000	-	-
Banco Internacional del Perú-Interbank	PEN	1.850	2022	-	54,500	54,500	-	54,500	-	-	-
Partes no relacionadas											
Scotiabank Perú S.A.A. (d)	PEN	5.250	2027	-	50,000	43,484	48,414	4,935	4,930	38,549	43,484
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	-	-
Banco de Crédito del Perú	PEN	3.500	2022	-	39,000	39,000	-	39,000	-	-	-
Scotiabank Perú S.A.A.	PEN	4.210	2022	-	19,000	19,000	-	19,000	-	-	-
Financiamiento de Call Spread, nota 13											
JP. Morgan	USD	10.205	2028	23,440	-	-	70,418	-	6,707	-	63,711
JP. Morgan	USD	10.205	2028	18,147	-	50,204	-	5,817	-	44,387	-
				41,587	225,000	206,188	181,332	123,252	67,021	82,936	114,311
Total				394,577	1,059,500	2,321,850	2,195,920	157,953	101,003	2,163,897	2,094,917

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/1,399,300,000 al 31 de diciembre 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\$17,968,000 equivalente a S/71,836,000 al 31 de diciembre 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/2,931,000 al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2021, el ratio EBITDA/gastos financieros, ascendió a 2.19 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 31 de diciembre 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/1,332,000 al 31 de diciembre de 2021 (S/1,412,000 al 31 de diciembre de 2020). Adicionalmente, al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el saldo neto de este préstamo es de aproximadamente S/135,668,000 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/266,000 al 31 de diciembre de 2021 (S/336,000 al 31 de diciembre de 2020).

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía amortizó un importe de S/6,250,000.

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 31 de diciembre de 2021, la Compañía amortizó el integró de la deuda.

- (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/3,519,000 al 31 de diciembre de 2021 (S/4,622,000 al 31 de diciembre de 2020).

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía amortizó un importe de S/40,000,000.

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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:

	2021	2020
	S/(000)	S/(000)
2021	-	101,003
2022	157,953	50,814
2023	43,853	46,751
2024	43,332	45,082
2025	256,214	258,268
2026 en adelante	1,820,498	1,694,002
Total	<u>2,321,850</u>	<u>2,195,920</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

18. Impuesto a la renta

(a) A continuación se presentan los saldos incluidos en el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, así como los presentados en el estado consolidado de resultados por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre 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.	6,198	-	4,491	-
Inversiones Real Estate S.A.	-	632	-	632
Centro Comercial Estación Central S.A.	10	-	5	-
Inmobiliaria Puerta del Sol S.A.	-	33,084	-	28,996
Total	6,208	33,716	4,496	29,628

Estado de resultados	Impuesto a la renta por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020	
	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Corriente	(54,886)	(875)
Diferido	(2,377)	9,427
Total	(57,263)	8,552

19. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2021, corresponde a cartas fianzas a favor de terceros por aproximadamente S/9,020,000 y US\$3,150,000 (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 31 de diciembre 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:

	Acciones comunes		
	Acciones en circulación	Días de vigencia hasta el término del periodo	Promedio ponderado de acciones
Número al 1 de enero de 2020	568,201,039		568,201,039
Número al 31 de diciembre de 2020	568,201,039	365	568,201,039
Número al 1 de enero de 2021	568,201,039		568,201,039
Número al 31 de diciembre de 2021	568,201,039	365	568,201,039
Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021			
	Utilidad neta (numerador)	Acciones (denominador)	Utilidad por acción
	S/		S/
Utilidad por acción básica y diluida	134,301,000	568,201,039	0.236
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)

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 2021 y de 2020:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Ingresos por alquileres		
Ingresos por rentas (b)	345,533	238,349
Alquiler de espacios publicitarios	10,588	5,249
Derecho de llave	4,898	6,186
Total	361,019	249,784
Ingresos por servicios de gerencia		
Gastos comunes (c)	80,180	71,692
Electricidad y agua (d)	53,799	44,060
Promoción y publicidad (e)	21,517	12,066
Parqueo	5,770	3,779
Servicios administrativos	1,224	709
Otros	7,726	2,960
Total	170,216	135,266

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:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Ingresos por renta fija	283,792	202,545
Ingresos por renta variable	61,741	35,804
Total	345,533	238,349

- (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 doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Costo de ingresos por alquiler		
Costo de alquiler renta variable de terrenos (b)	12,400	8,296
Depreciación de activo por derecho de uso, nota 16 (b)	7,776	7,611
Impuesto predial y arbitrios	19,705	18,702
Costo de seguros de edificios	6,528	6,807
Otros	711	569
Total	47,120	41,985
Costo relacionado a ingreso por servicios de gerencia		
Electricidad y agua	45,586	37,722
Mantenimiento y administración de parqueo	20,623	14,947
Marketing y publicidad	14,289	10,206
Gastos de personal	19,322	17,555
Servicio de limpieza	11,011	9,824
Servicio de seguridad	12,531	13,227
Alquiler, servicios profesionales y comunicación	11,299	3,341
Otros costos	3,007	2,721
Total	137,668	109,543

- (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	35,090	31,117
Gastos de venta	<u>16,902</u>	<u>19,571</u>
Total	<u>51,992</u>	<u>50,688</u>

(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	9,468	16,228	25,696
Depreciación, nota 11 (a)	-	5,510	5,510
Amortización	-	2,507	2,507
Servicios prestados por terceros	981	10,024	11,005
Provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	19,140	-	19,140
Provisión de cobranza dudosa con relacionadas	3,114	-	3,114
Recupero de provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	(15,925)	-	(15,925)
Otras cargas de gestión	124	821	945
Total	<u>16,902</u>	<u>35,090</u>	<u>51,992</u>

	2020		
	Gastos de ventas S/(000)	Gastos administrativos S/(000)	Total 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)
Otros cargas de gestión	389	460	849
Total	<u>19,571</u>	<u>31,117</u>	<u>50,688</u>

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 2021 y de 2020:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Ingresos		
Intereses sobre depósitos	423	88
Intereses de préstamos otorgados a partes relacionadas	27,916	28,249
Ingresos por dividendos	7,309	2,635
Ingreso sobre inversiones a valor razonable con cambios en resultados	133	1,102
Ingreso por extorno de gasto de opción leasing	2,900	-
Otros	728	583
Total	39,409	32,657
	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Gastos		
Intereses por emisión de bonos	109,990	102,181
Liquidación anticipada de Call spread, nota 13(a)	38,826	-
Intereses por obligaciones financieras y otros	26,093	20,368
Intereses por flujos de intercambio - Swap	9,022	-
Gastos de estructuración	10,337	8,762
Devengamiento por la prima del Call Spread	9,688	9,474
Intereses por pasivos financiero de arrendamiento, nota 16(c)	10,714	9,694
Otros	3,658	3,577
Total	218,328	154,056

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 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

- (i) El valor de mercado de las acciones de la sociedad peruana debe representar al menos, el 50 por ciento del valor de mercado de la empresa no domiciliada, en un periodo cualquiera de 12 meses anteriores a la disposición.
 - (ii) Al menos, el 10 por ciento de las acciones de la no domiciliada debe ser vendido en un periodo cualesquiera de 12 meses.
- (d) Las transacciones entre partes relacionadas y/o con empresas residentes en países de baja o nula imposición están sujetas a las normas sobre precios de transferencia peruana. Estas normas se basan en la aplicación del precio de libre 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 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.:

	Impuesto a la renta	Impuesto general a las ventas
Real Plaza S.R.L.	Del 2017 al 2021	Del 2017 al 2021
Inmobiliaria Puerta del Sol S.A.	Del 2017 al 2021	Del 2017 al 2021
Inversiones Real Estate S.A.	Del 2017 al 2021	Del 2017 al 2021
Centro Comercial Estación Central S.A.	Del 2017 al 2021	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 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el impuesto a la renta provisionado asciende a S/416,979,000 y S/407,172,000, respectivamente.

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate y de sus asesores legales, cualquier mayor impuesto que se determine no sería significativo para los estados financieros consolidados al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Por cobrar		
InRetail Perú Corp. (d)	409,517	409,517
Tiendas Peruanas Oriente S.A.C.	359	6,571
Tiendas Peruanas S.A.	4,466	6,322
EP de Franquicias S.A.C.	5,171	2,885
Homecenters Peruanos S.A. (e)	28,055	29,227
Supermercados Peruanos S.A. (e)	33,359	32,275
Bembos S.A.C.	3,016	751
Interseguro Compañía de Seguros S.A.	1,366	314
IR Management S.R.L.	3	320
Cineplex S.A.	4,815	3,841
Homecenters Peruanos Oriente S.A.C.	18	59
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank	1,986	4,127
Plaza Vea Oriente S.A.C.	162	341
InRetail Pharma S.A.	298	1,000
Mifarma S.A.C.	56	191
Otras	13,452	4,631
Total	506,099	502,372
Por vencimiento:		
Corriente	45,528	43,497
No corriente	460,571	458,875
	506,099	502,372
	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Por pagar		
Supermercados Peruanos S.A.	205	215
Homecenters Peruanos S.A.	251	86
IR Management S.R.L.	338	50
Tiendas Peruanas S.A.	695	-
IR Digital S.A.C.	358	2
Otros	33	58
Total	1,880	411
Obligaciones financieras		
Arrendamientos financieros:		
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank	134	60

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 31 de diciembre 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/183,845,000 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 31 de diciembre 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 doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020, se devengó un interés de S/20,761,000 y S/27,799,000, respectivamente, los cuales fueron registrados en el rubro “ingresos financieros” del estado separado de resultados integrales. Al 31 de diciembre de 2021, se mantiene intereses acumulados por cobrar de S/7,017,000.

- (e) Al 31 de diciembre 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/30,639,000 y S/27,432,000, 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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)
Activo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	29,321	1,723
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	10,515	1,425
Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	47,840	53,658
Cuentas por cobrar comerciales, neto	1,381	489
Otras cuentas por cobrar	5	15
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,323	993
Total activo	90,385	58,303
Pasivo		
Cuentas por pagar comerciales	(2,183)	(2,759)
Otras cuentas por pagar	(5,577)	(5,607)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(3)	(2)
Pasivo financiero por arrendamiento	(41,350)	(41,575)
Obligaciones financieras, incluye porción corriente	(345,960)	(350,948)
Total pasivo	(395,073)	(400,891)
Importe coburado	350,000	350,000
Posición activa, neta	45,312	7,412

Al 31 de diciembre 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 cubren el riesgo de tipo de cambio asociado a los "Senior Notes Unsecured", los cuales son considerados como instrumentos de cobertura eficaz.

El Call Spread ha sido suscrito, por un valor nominal de US\$250,000,000 y el Full Cross-Currency Swap por un valor nominal de US\$100,000,000 al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2021, el tipo de cambio de fin de periodo del mercado libre para las transacciones en Dólares estadounidenses era de S/3.975 por US\$1 para la compra y S/3.998 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 doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020, InRetail Real Estate ha incurrido en el siguiente resultado por diferencia de cambio:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Diferencia de cambio generada por activos y pasivos cubiertos	(55,200)	(107,450)
Compensación de diferencia en cambio por derivado de cobertura	55,200	107,450
Diferencia de cambio generada por activos y pasivos no cubiertos	(84,390)	(15,509)
Pérdida neta	(84,390)	(15,509)

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 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 doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020, y por el año terminado el 31 de diciembre 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.