

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 junto con el dictamen de los auditores independientes



InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 junto con el dictamen de los auditores independientes

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros consolidados

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de resultados

Estado consolidado de resultados integrales

Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto

Estado consolidado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados

Dictamen de los auditores independientes

A los Accionistas y Directorio de InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias (en forma conjunta "InRetail Real Estate"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, así como los correspondientes estados consolidados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados esas fechas, y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros Consolidados

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board, y del control interno que la Gerencia determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores materiales; ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados basada en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aprobados para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegio de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para tener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de que existan errores materiales en los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de InRetail Real Estate para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de InRetail Real Estate. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados

Lima
Av. Víctor Andrés
Belaunde 171
San Isidro

Tel: +51 (1) 411 4444

Lima II
Av. Jorge Basadre 330
San Isidro
Tel: +51 (1) 411 4444

Arequipa
Av. Bolognesi 407
Yanahuara
Tel: +51 (54) 484 470

Chiclayo
Av. Federico Villarreal
115 Sala Cinto, Urb. Los
Parques
Lambayeque
Tel: +51 (74) 227 424

Trujillo
Av. El Golf 591 Urb. Del Golf III
Víctor Larco Herrera 13009,
Sede Miguel Ángel Quijano Doig
La Libertad
Tel: +51 (44) 608 830



Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada de InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Lima, Perú,
16 de mayo de 2022

Refrendado por:

Tanaka, Valdivia & Asociados

Sandra Luna Victoria Alva
C.P.C.C. Matrícula No. 50093

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020

| | 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 | 3 y 4 | 195,484 | 19,987 | Cuentas por pagar comerciales | 3 y 14 | 48,209 | 64,021 |
| Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados | 3 y 5 | 81,782 | 149,334 | Cuentas por pagar a partes relacionadas | 3 y 27(b) | 1,880 | 411 |
| Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales | 3 y 6 | 191,266 | 194,456 | Otros pasivos | 3 y 15 | 69,070 | 57,715 |
| Cuentas por cobrar comerciales, neto | 3 y 7 | 44,693 | 35,060 | Porción corriente de obligaciones financieras a largo plazo | 3 y 16 | 157,953 | 101,003 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 3 y 27(b) | 45,528 | 43,497 | Pasivo financiero por arrendamiento | 20 | 4,796 | 3,570 |
| Otras cuentas por cobrar | 3 y 8 | 8,890 | 6,590 | Total pasivo corriente | | 281,908 | 226,720 |
| Gastos pagados por anticipado | 3 | 2,619 | 402 | Pasivo no corriente | | | |
| Impuestos por recuperar | 3 y 9 | 10,086 | 8,583 | Cuentas por pagar comerciales | 3 y 14 | 6,809 | 5,495 |
| Total activo corriente | | 580,348 | 457,909 | Otros pasivos a largo plazo | 3 y 15 | 13,760 | 15,546 |
| Activo no corriente | | | | Obligaciones financieras a largo plazo | 3 y 16 | 2,163,896 | 2,094,917 |
| Otras cuentas por cobrar | 8 | 4,892 | - | Pasivo financiero por arrendamiento | 20 | 230,007 | 208,515 |
| Impuestos por recuperar | 3 y 9 | 20,076 | 21,321 | Pasivo por impuesto a la renta diferido | 3 y 17(a) | 33,717 | 29,628 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 3 y 27(b) | 460,571 | 458,875 | Impuesto relacionado a entidades de propósito especial | 3 y 26(f) | 416,979 | 407,172 |
| Instrumento financiero derivado - "Call spread" | 3 y 10 | 109,754 | 100,174 | Total pasivo no corriente | | 2,865,168 | 2,761,273 |
| Instalaciones, mobiliario y equipo, neto | 3 y 11 | 9,734 | 11,636 | Total pasivo | | 3,147,076 | 2,987,993 |
| Propiedades de inversión | 3 y 12 | 4,430,543 | 4,224,337 | Patrimonio neto | | | |
| Intangibles | 13 | 13,604 | 10,586 | Capital social | 19 | 1,475,706 | 1,475,706 |
| Activo por derecho de uso | 20 | 138,604 | 136,523 | Resultados no realizados | | 30,521 | (24,572) |
| Activo por impuesto a la renta diferido | 3 y 17(a) | 6,208 | 4,496 | Resultados acumulados | | 1,121,031 | 986,730 |
| Total activo no corriente | | 5,193,986 | 4,967,948 | Total patrimonio neto | | 2,627,258 | 2,437,864 |
| Total activo | | 5,774,334 | 5,425,857 | Total pasivo y patrimonio neto | | 5,774,334 | 5,425,857 |

Las notas a los estados financieros consolidados adjuntas son parte integrante del estado consolidado de situación financiera.

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estado consolidado de resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020

| | Nota | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Ingresos por alquileres | 3 y 21 | 361,019 | 249,784 |
| Ingresos por servicios de administración | 3 y 21 | 170,216 | 135,266 |
| Costo relacionado a los ingresos por servicios de administración | 3 y 22 | (137,569) | (109,543) |
| Ingresos por alquileres, neto | | <u>393,666</u> | <u>275,507</u> |
| Costo por alquileres | 3 y 22 | (47,219) | (41,985) |
| Margen bruto | | <u>346,447</u> | <u>233,522</u> |
| Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión | 3 y 12(a) y (b) | 168,478 | (82,748) |
| Gastos de administración y ventas | 3 y 23 | (51,992) | (50,688) |
| Retiro de inversión inmobiliaria | 12(e) | (6,375) | - |
| Otros gastos, neto | | (1,685) | (710) |
| Utilidad operativa | | <u>454,873</u> | <u>99,376</u> |
| Ingresos financieros | 3 y 25 | 39,409 | 32,657 |
| Gastos financieros | 3 y 25 | (218,328) | (154,056) |
| Diferencia en cambio, neta | 3 y 29(b)(ii) | (84,390) | (15,509) |
| Utilidad antes de impuesto a la renta | | <u>191,564</u> | <u>(37,532)</u> |
| Impuesto a la renta | 3 y 17(c) | (57,263) | 8,552 |
| (Pérdida) utilidad neta | | <u>134,301</u> | <u>(28,980)</u> |
| Utilidad por acción básica y diluida (miles de acciones en circulación 568,201) | 3 y 19(a) | <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 resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020

| | Nota | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) |
|---|-------------|-----------------|-----------------|
| Utilidad neta | | 134,301 | (28,980) |
| Otro resultado integral que no se reclasifica a la cuenta de resultados consolidados de los periodos siguientes: | | | |
| Resultados no realizados en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto | 3.3(b) y 6 | 24,690 | 21,701 |
| Otro resultado integral que se reclasifica a la cuenta de resultados consolidados de los periodos siguientes: | | | |
| Resultados no realizados de instrumentos financieros derivados - "Call Spread" | 3.3(s) y 10 | <u>30,403</u> | <u>(79,483)</u> |
| Otro resultado integral que se reclasifica a la cuenta de resultados consolidados de los periodos siguientes, neto de impuesto a la renta | | <u>55,093</u> | <u>(57,782)</u> |
| Total resultados integrales del año, neto del impuesto a la renta | | <u>189,394</u> | <u>(86,762)</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 cambios en el patrimonio neto

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020

| | Número de acciones emitidas Nota 19 (en miles de unidades) | Capital Social S/(000) | Resultados no realizados S/(000) | Resultados acumulados S/(000) | Total S/(000) |
|---|--|------------------------------|--|-------------------------------------|------------------|
| Saldo al 1 de enero de 2020 | 568,201 | 1,475,706 | 33,210 | 1,015,710 | 2,524,626 |
| Utilidad neta | - | - | - | (28,980) | (28,980) |
| Otros resultados integrales, nota 19(b) | - | - | (57,782) | - | (57,782) |
| Total resultados integrales | - | - | (57,782) | (28,980) | (86,762) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2020 | 568,201 | 1,475,706 | (24,572) | 986,730 | 2,437,864 |
| Utilidad neta | - | - | - | 134,301 | 134,301 |
| Otros resultados integrales, nota 19(b) | - | - | 55,093 | - | 55,093 |
| Total resultados integrales | - | - | 55,093 | 134,301 | 189,394 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2021 | 568,201 | 1,475,706 | 30,521 | 1,121,031 | 2,627,258 |

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estado consolidado de flujo de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020

| | Nota | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) |
|---|-------|-----------------|------------------|
| Actividades de operación | | | |
| Ingresos por actividades ordinarias | | 567,321 | 367,671 |
| Pagos a proveedores de bienes y servicios | | (156,960) | (102,312) |
| Pagos 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) cobros, neto | | (25,081) | (23,648) |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Efectivo neto proveniente de las actividades de operación | | 286,819 | 184,628 |
| Actividades de inversión | | | |
| Compra de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados | | (263,639) | (464,669) |
| Rescates de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados | | 331,141 | 325,080 |
| Cobro de intereses por préstamos a relacionadas | | 27,761 | 27,762 |
| Cobro de dividendos | 25(a) | 7,309 | 2,635 |
| Venta de inversión inmobiliaria | 12(e) | 31,113 | - |
| Compra de propiedades de inversión | | (75,215) | (77,301) |
| Pago de impuesto general a las ventas por propiedades de inversión en desarrollo | | (13,539) | (13,914) |
| Compra de instalaciones, mobiliario y equipo, neto de adquisiciones a través de contratos de arrendamiento financiero | 11(a) | (984) | (745) |
| Adquisición y desarrollo de activo intangibles | 13(a) | (5,525) | (5,409) |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de inversión | | 38,422 | (206,561) |

Estado consolidado de flujo de efectivo (continuación)

| | Nota | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) |
|---|---------------|------------------|-----------------|
| Actividades de financiamiento | | | |
| Obtención de deudas y préstamos que devengan intereses | 29(d) | 167,000 | 258,400 |
| Pago de obligaciones financieras | 29(d) | (163,861) | (119,570) |
| Intereses pagados | 29(d) | (136,972) | (115,145) |
| Pago de arrendamientos | 20(c) y (f) | (15,911) | (13,068) |
| Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento | | <u>(149,744)</u> | <u>10,617</u> |
| (Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo | | 175,497 | (11,316) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año | 3.3(e) y 4(a) | <u>19,987</u> | <u>31,303</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año | | <u>195,484</u> | <u>19,987</u> |
| Transacciones que no generaron flujos de efectivo - | | | |
| Propiedades de inversión adquiridos mediante arrendamientos financieros | 12(c) | - | 19,469 |
| Activos fijos adquiridos mediante arrendamientos financieros y otras obligaciones financieras | 11(a) | 2,673 | 6,330 |
| Adición del período del activo por derecho de uso | 20(b) | 9,857 | 932 |

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

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020

1. Actividad económica -

(a) Identificación -

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 una subsidiaria de Intercorp Retail Inc., quien a su vez es una subsidiaria de Intercorp Peru Ltd. (holding constituida en las Bahamas, en adelante "Intercorp Perú, matriz del "Grupo Intercorp") que es la holding final y posee el 100 por ciento del capital social de Intercorp Retail Inc.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, Intercorp Perú Ltd. posee directa e indirectamente el 71.54 y 70.85 por ciento, respectivamente, del capital social de InRetail Perú Corp., quien a su vez posee el 100 por ciento del capital social de la Compañía.

El domicilio legal de la Compañía es Calle 50 y 74, piso 16, edificio "PH", San Francisco, República de Panamá. La Gerencia y las oficinas administrativas se encuentran ubicadas en Avenida Punta del Este 2403, Jesús María, Lima, Perú.

La Compañía y sus Subsidiarias, Patrimonio en Fideicomiso - D.S. N°093-2002-EF- InRetail Shopping Malls, Patrimonio en Fideicomiso - D.S.N°093-2002-EF-Interproperties Holding, Patrimonio en Fideicomiso - D.S. N°093-2002-EF-Interproperties Holding II y Subsidiarias, y Real Plaza S.R.L. y Subsidiarias (en adelante y conjuntamente, " InRetail Real Estate"), se dedican a operar centros comerciales, así como al desarrollo inmobiliario. Las operaciones de InRetail Real Estate se concentran en el Perú. En la Nota 2 se presenta en mayor detalle la estructura y actividades de la Compañía y Subsidiarias.

Los estados financieros consolidados por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020 fueron aprobados por las Juntas Generales de Accionistas el 19 de abril de 2022 y el 01 de marzo de 2021, respectivamente.

(b) Pandemia global de COVID-19 -

La variante del coronavirus, el virus SARS-CoV-2, que causa la enfermedad infecciosa conocida como "COVID-19", fue identificada inicialmente por primera vez en Wuhan, China, en diciembre de 2019 y fue declarada una pandemia por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020. Las medidas para frenar la propagación del COVID-19 han tenido un impacto significativo sobre la economía global.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Al respecto, el 15 de marzo de 2020, el Gobierno Peruano declaró el estado de emergencia a nivel nacional. Entre las primeras medidas tomadas dentro de este Estado de Emergencia Nacional, se incluyó el cierre de fronteras, el aislamiento social obligatorio, el cierre de negocios considerados no esenciales (las excepciones fueron los sectores de producción, distribución y comercialización de alimentos y fármacos, servicios financieros y de salud), entre otros; cuyos efectos negativos sobre la economía peruana fueron significativos.

Posteriormente, en mayo de 2020, mediante Decreto Supremo No. 080-2020, el Gobierno Peruano aprobó la reapertura paulatina de las actividades económicas con el fin de mitigar los efectos económicos de la pandemia. La reactivación propuesta sería en cuatro fases en función del impacto de cada sector en la economía y el inicio de cada una de estas fases estuvo en constante evaluación siguiendo las recomendaciones de la Autoridad Sanitaria.

Durante los últimos meses del año 2020, con la finalidad de seguir conteniendo y mitigando la propagación del Covid-19 el Gobierno Peruano, emitió una serie de Decretos Supremos, prorrogando el Estado de Emergencia Sanitario y Estado de Emergencia Nacional, definiendo niveles de alerta: moderado, alto, muy alto y extremo; que se le otorgan a cada una de las regiones del Perú, en base a una evaluación realizada por el Ministerio de Salud, existiendo una serie de restricciones que varían en función al nivel de cada región. No obstante, al finalizar el año 2020 y durante los primeros meses del año 2021, el país experimentó una nueva cadena de contagios muy elevados, que fue denominada "segunda ola". Esta nueva cadena de contagios generó que algunas de las fases de la reactivación económica ya implementadas retrocedan gradualmente.

De acuerdo con el Estado de Emergencia Nacional, Inretail Real Estate y sus Subsidiarias reiniciaron sus operaciones el 21 de junio de 2020, cumpliendo con las restricciones del Gobierno, dependiendo del indicador de riesgo de cada región. Estos efectos se incluyen en los estados financieros consolidados. Cabe mencionar que el Grupo InRetail Real Estate cuenta con la liquidez y la capacidad de endeudamiento suficiente para cumplir con sus obligaciones; así como para asegurar la cadena de suministro durante el reinicio de sus operaciones.

En este contexto, la Compañía no suspendió ni paralizó sus operaciones y continuó realizando sus actividades a través del trabajo remoto. La Compañía reinició sus operaciones en junio de 2020. Si bien es cierto, la Compañía y sus Subsidiarias no han sido inmunes a los efectos negativos de la pandemia de la COVID-19, el impacto de tales efectos en su negocio no ha sido tan sustancial como en otros sectores y negocios.

Producto de la pandemia, los activos del Grupo InRetail Real Estate no han presentado deterioro que no hayan sido incluidos en los estados financieros y tampoco ha tenido algún cambio en los juicios contables al 31 de diciembre de 2021 y de 2020.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

En febrero de 2021, luego de que el Gobierno Peruano concluyó sus negociaciones con diferentes laboratorios para la adquisición de vacunas, comenzó la distribución de dosis para enfrentar el Covid-19 en nuestro país. El esquema de vacunación se realizó de acuerdo a grupos de edad, debido a que no todos los ciudadanos estaban expuestos al mismo nivel de riesgo de infección. El proceso de vacunación se ha desarrollado a lo largo del 2021, y a finales de octubre 2021, se estableció el protocolo de aplicación de la dosis de refuerzo de la vacuna contra la Covid-19.

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

Las empresas incluidas en los estados financieros consolidados, incluidos en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, continúan evaluando las posibles implicaciones a corto y largo plazo de la COVID-19 en sus operaciones.

2. Estructura de las Subsidiarias

InRetail Real Estate Corp. es la entidad controladora de Patrimonio en Fideicomiso - D.S.Nº093-2002-EF - InRetail Shopping Malls y Subsidiarias en adelante “InRetail Shopping Malls”, el cual es una Entidad de Propósito Especial (EPE) constituida con el fin de poseer los certificados de participación del Patrimonio en Fideicomiso D.S Nº 093-2002-EF - Interproperties Holding, del Patrimonio en Fideicomiso D.S Nº 093-2002-EF - Interproperties Holding II y Subsidiarias y las acciones representativas del capital social de Real Plaza S.R.L. y Subsidiarias en adelante y conjuntamente “el Grupo InRetail Real Estate”.

Interproperties Holding e Interproperties Holding II son Entidades de Propósito Especial que poseen certificados de participación del Patrimonio en Fideicomiso-D.S. Nº093-2002-EF-Interproperties Perú.

El Patrimonio en Fideicomiso-D.S. Nº093-2002-EF-Interproperties Perú (en adelante “el Patrimonio Fideicometido - Interproperties Perú”) es una entidad estructurada de propósito especial constituida en abril de 2008, y en la que diversos inversionistas (vinculados al Grupo Intercorp) aportaron propiedades de inversión; cada inversionista o grupo de inversionistas poseen la propiedad y control específico de la propiedad de inversión aportada. El valor razonable de las propiedades aportadas por Interproperties Holding e Interproperties Holding II que fueron incluidas en dicha entidad estructurada al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, ascendió a S/3,999,491,000 y S/3,827,516,000, respectivamente. Para propósitos contables y bajo la NIIF 10 “Estados financieros consolidados”, los activos incluidos en dicha estructura son considerados “silos”, debido a que son partes delimitadas de una entidad estructurada más amplia (el Patrimonio Fideicometido - Interproperties Perú). El Grupo InRetail Real Estate posee la propiedad y el poder de la toma de decisiones sobre estas propiedades y tiene la exposición o derechos sobre sus retornos; en consecuencia, ha consolidado los silos que contienen las propiedades de inversión que controla.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El Grupo InRetail Real Estate se dedica a la explotación económica de propiedades de inversión bajo el formato de centros comerciales, principalmente, para la generación de ingresos por arrendamientos. Los centros comerciales operan bajo el nombre de "Real Plaza" y se ubican en las ciudades de Chiclayo, Pucallpa, Piura, Chimbote, Trujillo, Huancayo, Arequipa, Juliaca, Huánuco, Cusco, Cajamarca y Lima. El detalle de los centros comerciales y otras propiedades de inversión mantenidas por el Grupo InRetail Real Estate se presenta en la nota 12.

Adicionalmente, Interproperties Holding II posee el 100 por ciento de participación del Patrimonio en Fideicomiso-D.S. N°093-2002-EF - Interproperties Puerta del Sol, que es una EPE formada para controlar el 100 por ciento de las acciones de Inmobiliaria Puerta del Sol S.A., propietaria del Centro Comercial Real Plaza Cusco.

Real Plaza S.R.L. y Subsidiarias son empresas dedicadas a la gestión y administración de centros comerciales; y a mantener y desarrollar relaciones con los locatarios. Asimismo, al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, Real Plaza S.R.L. mantiene una participación del 100 por ciento en la entidad Centro Comercial Estación Central S.A. e Inversiones Real Estate S.A.C., la cual se dedica a la operación, explotación y mantenimiento del área comercial y de los servicios higiénicos de la Estación Central del Corredor Segregado de Buses Alta Capacidad - COSAC I.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

A continuación, se presenta un resumen de los datos más importantes de los estados financieros separados de la Compañía, sus Subsidiarias y EPEs al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, y por los años terminados en esas fechas:

| | Al 31 de diciembre de 2021 | | | |
|---|----------------------------|--------------------|----------------------------|--|
| | Activos S/(000) | Pasivos S/(000) | Patrimonio neto S/(000) | Utilidad (pérdida) del ejercicio S/(000) |
| Compañía | | | | |
| InRetail Real Estate Corp. | 1,489,416 | - | 1,489,416 | 1 |
| Real Plaza S.R.L. y subsidiarias | 83,960 | 64,002 | 19,958 | (1,597) |
| Entidades de Propósito Especial (EPE) | | | | |
| Patrimonio en Fideicomiso D.S. N°093-2002 -EF- Interproperties Holding | 1,991,078 | 579,600 | 1,411,478 | 160,276 |
| Patrimonio en Fideicomiso D.S. N°093-2002 -EF- Interproperties Holding II y subsidiaria | 2,911,092 | 1,021,328 | 1,889,764 | 139,050 |
| Patrimonio en Fideicomiso D.S. N°093-2002 -EF- InRetail Shopping Malls | 3,933,148 | 1,613,992 | 2,319,156 | (163,164) |
| | Al 31 de diciembre de 2020 | | | |
| | Activos S/(000) | Pasivos S/(000) | Patrimonio neto S/(000) | Utilidad (pérdida) del ejercicio S/(000) |
| Compañía | | | | |
| InRetail Real Estate Corp. | 1,489,416 | - | 1,489,416 | (5) |
| Real Plaza S.R.L. y subsidiarias | 71,130 | 58,076 | 13,054 | (6,733) |
| Entidades de Propósito Especial (EPE) | | | | |
| Patrimonio en Fideicomiso D.S. N°093-2002 -EF- Interproperties Holding | 1,818,548 | 464,516 | 1,354,032 | 27,215 |
| Patrimonio en Fideicomiso D.S. N°093-2002 -EF- Interproperties Holding II y subsidiaria | 2,758,081 | 948,616 | 1,809,465 | 14,758 |
| Patrimonio en Fideicomiso D.S. N°093-2002 -EF- InRetail Shopping Malls | 3,817,246 | 1,613,101 | 2,204,145 | (63,979) |

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

3. Principales principios y prácticas contables

A continuación, se presentan los principales principios contables utilizados en la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de InRetail Real Estate:

3.1 Bases para la preparación y presentación

Los estados financieros consolidados de InRetail Real Estate Corp. han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, respectivamente.

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las inversiones a valor razonable con cambios en resultados, propiedades de inversión e instrumento financiero derivados, que han sido medidas a su valor razonable. Los estados financieros consolidados se presentan en soles y todos los valores están redondeados a miles de soles (S/(000)), excepto cuando se indique lo contrario.

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía y Subsidiarias, que manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF emitidos por el IASB vigentes a las fechas de los estados financieros consolidados.

3.2 Cambios en políticas contables y revelaciones

El Grupo InRetail Real Estate aplicó por primera vez ciertas normas y enmiendas, que son efectivas para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, las cuales no han tenido impactos en los estados financieros consolidados y se describen en la presente nota.

Asimismo, normas, interpretaciones y enmiendas también se aplicaron por primera vez en 2020, pero no tuvieron un impacto significativo en los estados financieros consolidados como se detalla a continuación en esta nota.

El Grupo InRetail Real Estate no ha adoptado anticipadamente ninguna otra norma, interpretación o enmienda que haya sido emitida pero que aún no sea efectiva.

Aplicables a partir del 1 de enero de 2021

- Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16: "Reforma de la Tasa de Interés de Referencia" - Fase 2

La Fase 2 de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia incluye una serie de excepciones y divulgaciones adicionales. Las excepciones se aplican a los instrumentos financieros cuando las tasas de interés de referencia son reemplazadas por tasas de interés alternativas (prácticamente tasas libres de riesgo).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La Fase 2 de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia proporciona excepciones temporales que permiten que las relaciones de cobertura continúen siéndolo cuando es reemplazada la tasa de interés de referencia por una nueva tasa de interés alternativa. Las excepciones requieren que las entidades modifiquen las designaciones de cobertura y la documentación de cobertura. Esto incluye redefinir el riesgo cubierto, redefinir la descripción del instrumento de cobertura y/o elemento cubierto (haciendo referencia a la nueva tasa alternativa) y modificar el método para evaluar la eficacia de cobertura. Las actualizaciones de la documentación de cobertura deben realizarse antes del final del período sobre el que se informa en el que tiene lugar el reemplazo. Una tasa de referencia alternativa designada como un componente del riesgo no especificado contractualmente que no es identificable por separado en la fecha en que es designado, se consideraría que ha cumplido ese requerimiento en esa fecha, si y solo si, la entidad espera razonablemente que la tasa de referencia alternativa será identificable por separado dentro de un periodo de 24 meses desde la fecha en que se designa la tasa de referencia alternativa como un componente del riesgo.

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía no mantiene una exposición a tasas USD-LIBOR.

- Modificaciones a la NIIF 16 "Arrendamientos": Concesiones de alquiler por Covid-19 después del 30 de junio de 2021
En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIIF 16 que brindan alivios a los arrendatarios para la aplicación de dicha norma, las cuales están relacionadas a la contabilización de modificaciones por concesiones de alquiler por Covid-19. Estas modificaciones requieren que los arrendatarios que apliquen la solución práctica, contabilicen las concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 como si no fueran modificaciones de arrendamiento. Asimismo, un arrendatario puede elegir no evaluar si las concesiones que obtiene derivadas del Covid-19 son una modificación de arrendamiento.

Esta modificación a la NIIF 16 era de aplicación hasta el 30 de junio de 2021, pero debido a que los impactos del Covid-19 continúan, el 31 de marzo de 2021, el IASB extendió el periodo de aplicación de la solución práctica hasta el 30 de junio de 2022.

Estas modificaciones no tuvieron impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Aplicables a partir del 1 de enero de 2020

- Enmiendas a la NIIF 16 COVID-19 Concesiones de alquiler relacionadas
El 28 de mayo de 2020, el IASB emitió Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 - enmienda a la NIIF 16 Arrendamientos. Las modificaciones brindan alivio a los arrendatarios de la aplicación de la guía NIIF 16 sobre la contabilización de modificaciones de arrendamientos para concesiones de alquiler que surgen como consecuencia directa de la pandemia COVID-19. Como solución práctica, un arrendatario puede optar por no evaluar si una concesión de alquiler relacionada con COVID-19 de un arrendador es una modificación de arrendamiento. Un arrendatario que hace esta elección contabiliza cualquier cambio en los pagos de arrendamiento que resulten de la concesión de alquiler relacionada con COVID-19 de la misma manera que contabilizaría el cambio según la NIIF 16, si el cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

La enmienda se aplica a los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de junio de 2020. Se permite la aplicación anticipada. Esta modificación no tuvo impacto significativo en los estados financieros consolidados.

- A partir del 1 de enero de 2020, el Grupo InRetail Real Estate también aplicó otros pronunciamientos como Modificaciones a la NIIF 3: Definición de negocio, Modificaciones a las NIIF 7, NIIF 9 y NIC 39 Reforma de la tasa de interés de referencia y Modificaciones a la NIC 1 y la NIC 8 Definición de material. Las Compañías del Grupo InRetail Real Estate concluyeron que esos pronunciamientos no tuvieron impacto en sus estados financieros consolidados.

3.3 Principales principios y prácticas contables significativas -

(a) Bases de consolidación -

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de la Compañía y sus Subsidiarias, ver nota 2, al 31 de diciembre de 2021 y de 2020.

La Compañía y sus Subsidiarias controlan una entidad si y sólo si tiene:

- Poder sobre la entidad (es decir, derechos existentes que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes de la entidad),
- Exposición, o derechos, a los rendimientos variables procedentes de su participación en la entidad, y
- Capacidad de utilizar su poder sobre la entidad para afectar sus rendimientos.

Por lo general, se presume que una mayoría de los derechos de voto da lugar al control. Para respaldar esta presunción y cuando la Compañía y sus Subsidiarias tienen menos de la mayoría de votos o derechos similares en la entidad, la Compañía y sus Subsidiarias consideran todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si tiene el poder sobre dicha entidad, entre ellos:

- El acuerdo contractual con los otros tenedores de voto de la entidad,
- Derechos derivados de otros acuerdos contractuales,

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- Los derechos de voto de la Compañía y sus Subsidiarias y los derechos de voto potenciales.

La Compañía y sus Subsidiarias evalúan si tiene o no control sobre una entidad cuando los hechos y circunstancias indican que existen cambios en alguno de los elementos de control. La consolidación de una subsidiaria empieza cuando la Compañía y sus Subsidiarias obtienen control sobre la subsidiaria y deja de ser consolidada desde la fecha en que cesa dicho control.

Los estados financieros de las Subsidiarias se preparan para el mismo período que el de la Compañía, utilizando políticas contables uniformes. Todos los saldos, transacciones, ganancias y pérdidas no realizadas resultantes de operaciones entre las entidades consolidadas, así como los ingresos por dividendos, han sido eliminados.

Las participaciones no controladoras se han determinado en proporción a la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las Subsidiarias en las que son propietarios, y se presentan por separado en el estado consolidado de situación financiera, en el estado consolidado de resultados 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.

- (b) Instrumentos financieros - Reconocimiento inicial y medición posterior -
- A la fecha de los estados financieros consolidados, la Compañía y sus Subsidiarias clasifican sus instrumentos financieros en las siguientes categorías definidas en la NIIF 9 (versión 2018): (i) activos financieros a costo amortizado, (ii) activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (iii) activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, (iv) pasivos financieros al costo amortizado o (v) pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados.

Los principales criterios de la NIIF 9 se describen a continuación:

- (i) Activos financieros -

Reconocimiento y medición inicial

La Compañía y sus subsidiarias determinan la clasificación de los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial. Todos los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costes incrementales relacionados a la transacción se sean atribuibles directamente a la compra, excepto en el caso de los activos financieros llevados a valor razonable con cambios en resultados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Los activos financieros de la Compañía y de sus Subsidiarias incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados y en otros resultados integrales, cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas.

Medición posterior

La Compañía y sus Subsidiarias clasifican sus activos financieros en las siguientes cuatro categorías:

- Activos financieros al costo amortizado (instrumentos de deuda).
- Activos financieros al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, con transferencia de las ganancias y pérdidas acumuladas a los resultados del ejercicio cuando se den de baja (instrumentos de deuda).
- Activos financieros al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, sin transferencia de las ganancias y pérdidas acumuladas a resultados del ejercicio cuando se den de baja (instrumentos de patrimonio).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación depende del modelo de negocio de la Compañía y de sus Subsidiarias y de las características de los flujos de efectivo de los instrumentos.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Compañía y sus Subsidiarias cambian su modelo de negocio para su gestión.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la Compañía y sus Subsidiarias clasifican sus activos financieros en las siguientes categorías:

Activos financieros al costo amortizado (instrumentos de deuda)

La Compañía y sus Subsidiarias miden los activos financieros al costo amortizado si se cumplen las siguientes condiciones:

- El modelo de negocios que la Compañía y sus Subsidiarias tienen para la gestión de los activos financieros en esta categoría es cobrar los flujos de efectivo contractuales y no realizar su venta o negociación; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos financieros al costo amortizado son posteriormente medidos usando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Estos activos generan ingresos por los intereses devengados antes de su vencimiento o disposición. Las ganancias y pérdidas son reconocidas en resultados cuando el activo es dado de baja, modificado o deteriorado.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

En esta categoría se incluyen el efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas.

Activos financieros al valor razonable con cambios en otros resultados integrales:

Instrumentos de deuda

La Compañía y sus Subsidiarias miden los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El modelo de negocios para la gestión de los activos financieros tiene por objetivo tanto cobrar los flujos de caja contractuales, como también obtener resultados por su gestión de ventas en base a condiciones de mercado; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de caja que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe principal pendiente.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la Compañía y sus Subsidiarias no han designado activos financieros al valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

Instrumentos de patrimonio - acciones

Los instrumentos patrimoniales (acciones) que se mantienen para negociación se registran al valor razonable con cambios en resultados.

Para otros instrumentos patrimoniales, la Compañía y sus Subsidiarias, al momento del reconocimiento inicial, deben elegir clasificar, en forma irrevocable, cada instrumento patrimonial (acciones) al valor razonable con cambios en otros resultados integrales o al valor razonable con cambios en resultados. La clasificación se determina sobre la base de cada instrumento por separado.

Las ganancias o pérdidas de las acciones clasificadas en otros resultados integrales nunca son transferidas a los resultados del ejercicio. Los dividendos que se reciben por estas acciones son reconocidos como otros ingresos en el estado consolidado de resultados cuando el derecho de pago ha sido establecido, excepto cuando la Compañía y sus Subsidiarias se benefician de dichos ingresos como un recupero de parte del costo del activo financiero, en cuyo caso, dichas ganancias son registradas en otros resultados integrales. Estos instrumentos no están sujetos a evaluación de deterioro.

La Compañía y sus Subsidiarias han elegido clasificar todas sus inversiones en acciones en esta categoría.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen: activos financieros mantenidos para negociar, activos financieros designados al momento de reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados, o activos financieros que obligatoriamente deben ser medidos al valor razonable.

Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si ellos son adquiridos para venderlos o recomprarlos en el corto plazo, si corresponden a derivados que no se designen como instrumentos de cobertura efectivos, y aquellos activos financieros con flujos de caja que no son únicamente pagos de principal e intereses, con independencia del modelo de negocios.

Los activos financieros con cambios en resultados se registran en el estado consolidado de situación financiera al valor razonable, y los cambios netos en dicho valor razonable se presentan como gastos financieros (cambios negativos netos en el valor razonable) o ingresos financieros (cambios positivos netos en el valor razonable) en el estado consolidado de resultados.

La Compañía y sus Subsidiarias mantienen en esta categoría solo fondos mutuos que son presentados en el rubro "Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados" del estado consolidado de situación financiera. Los cambios en el valor razonable son registrados en el estado consolidado de resultados en el rubro de "Ingresos financieros".

Baja en cuentas

Un activo financiero (o, cuando resulte aplicable, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando:

- (i) Han expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo; o
- (ii) Se han transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se ha asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia (pass-through arrangement), y (a) se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo; o (b) no se han transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero se ha transferido el control sobre el mismo.

La Compañía y sus Subsidiarias continuarán reconociendo el activo cuando hayan transferido sus derechos a recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o hayan celebrado un acuerdo de intermediación, pero no han transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, y han retenido el control sobre el mismo. En este caso, la Compañía y sus Subsidiarias reconocerán el activo transferido en base a su involucramiento continuo y también reconocerán el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se medirán sobre una base que refleje los derechos y obligaciones retenidos por la Compañía y sus Subsidiarias.

Deterioro del valor de los activos financieros

La Compañía y sus Subsidiarias reconocen una provisión por deterioro con un modelo de pérdida de crédito esperada (PCE) para todos los instrumentos de deuda no mantenidos al valor razonable con cambios en resultados. La PCE se determina como la diferencia entre los flujos de caja contractuales que vencen de acuerdo con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía y sus Subsidiarias esperan recibir, descontado a una tasa que se aproxima a la tasa efectiva de interés original. Los flujos de caja esperados incluirán flujos de caja producto de la venta de garantías mantenidas u otras garantías recibidas.

Dada las operaciones de la Compañía y sus Subsidiarias, para sus cuentas por cobrar comerciales y diversas aplican el enfoque simplificado para calcular la PCE. Por lo tanto, la Compañía y sus Subsidiarias no monitorean los cambios en el riesgo de crédito, en vez de esto, reconocen una provisión por deterioro en base a la PCE durante la totalidad de la vida de cada instrumento en cada fecha de reporte. La Compañía y sus Subsidiarias han establecido una matriz de provisión que se basa en la experiencia de pérdida histórica, ajustada por factores que consideran las variaciones esperadas a futuro con los deudores y el entorno económico.

(ii) Pasivos financieros -

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros se clasifican, al momento de su reconocimiento inicial, como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos, cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar, netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros incluyen cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar, cuentas por pagar a entidades relacionadas, deudas y préstamos que devengan interés (ver nota 16) y pasivo financiero por arrendamiento y notas senior emitidas.

Medición posterior

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, según se describe a continuación:

Deudas y préstamos

Después del reconocimiento inicial, las deudas y préstamos que devengan interés se miden posteriormente por su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado consolidado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, como así también a través del proceso del devengado de los intereses aplicando el método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como parte del rubro de "Gastos financieros" en el estado consolidado de resultados.

En esta categoría se encuentran las cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar, cuentas por pagar a entidades relacionadas, deudas y préstamos que devengan interés (ver nota 16) y pasivo por arrendamiento y notas senior emitidas.

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados -

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano; las ganancias o pérdidas relacionadas con estos pasivos se reconocen en resultados. Esta categoría también incluye los instrumentos financieros derivados tomados por el Grupo InRetail y que no se designan como instrumentos de cobertura eficaces según lo define la NIIF 9.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el Grupo InRetail no ha designado pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados.

Baja en cuentas

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación ha sido pagada, cancelada o haya vencido. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. La diferencia en los importes respectivos en libros se reconoce en el estado consolidado de resultados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c) Compensación de activos y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros son objeto de compensación de manera que se informa el importe neto en el estado consolidado de situación financiera, si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y si existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

(d) Transacciones en moneda extranjera -

(i) Moneda funcional y de presentación -

La Compañía y sus Subsidiarias han determinado que el "Sol" es su moneda funcional y de presentación, debido a que refleja la naturaleza de los eventos económicos y las circunstancias relevantes para la mayor parte de la Compañía y sus Subsidiarias, dado que sus principales operaciones y/o transacciones, tales como ventas, costos y gastos, financiamiento obtenido, y un importante porcentaje de sus compras son establecidas y liquidadas en soles. Para cada subsidiaria, la Gerencia evaluó y determinó la moneda funcional, concluyendo que en todos los casos corresponden a las monedas de los países donde operan sus Subsidiarias.

Debido a que ciertas Subsidiarias tienen una moneda funcional distinta al sol, para propósitos de la consolidación sus saldos se convirtieron utilizando la metodología establecida por la NIC 21, "Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera", como sigue:

- Las cuentas de activo y pasivo, al tipo de cambio de cierre en cada fecha del estado consolidado de situación financiera.
- Los ingresos y gastos, al tipo de cambio promedio de cada mes.

Como resultado de la conversión, al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el Grupo InRetail ha registrado la diferencia en el rubro "Pérdida no realizada por conversión de moneda extranjera" del estado consolidado de resultados integrales.

(ii) Transacciones y saldos en moneda extranjera -

Se consideran transacciones en moneda extranjera a aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas en la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio resultantes de la liquidación de dichas transacciones y de la traslación de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a los tipos de cambio de fin de año, son reconocidas en el rubro "Diferencia en cambio, neta" en el estado consolidado de resultados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Los activos y pasivos no monetarios determinados en moneda extranjera determinados al costo histórico son convertidos a la moneda funcional al tipo de cambio prevaleciente a la fecha de la transacción.

(e) Efectivo y equivalentes de efectivo -

El efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de situación financiera comprende los depósitos en bancos, saldos mantenidos en caja en las diferentes tiendas del sector minorista, remesas en tránsito y depósitos a plazo con vencimientos originales de tres meses o menos.

Para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo se compone de caja y depósitos a plazo, tal como se definió anteriormente.

(f) Subvenciones del Gobierno -

Las subvenciones del Gobierno se reconocen cuando existe una seguridad razonable de que se recibirá la subvención y se cumplirán todas las condiciones impuestas. Cuando la subvención del Gobierno está relacionada con una partida de gastos, se reconoce como ingreso de forma sistemática durante el período en que se registran los gastos relacionados, para los que la subvención se ha otorgado como compensación. Cuando la subvención está relacionada con un activo, se registra como ingreso linealmente durante la vida útil esperada del activo correspondiente.

Cuando una Compañía recibe subvenciones mediante activos no monetarios, el activo y la subvención se contabilizan a su valor nominal y se van registrando linealmente en el estado de resultados durante la vida útil del activo, en base a su patrón de consumo.

(g) Instalaciones, mobiliario y equipo -

Las instalaciones, mobiliario y equipo son registrados al costo, neto de la depreciación acumulada y/o las pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiere.

El costo histórico de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados, toda renovación y mejora significativa se capitaliza únicamente cuando es probable que se produzcan beneficios económicos futuros que excedan el rendimiento estándar originalmente evaluado para el activo.

La depreciación es calculada siguiendo el método de línea recta estimando las siguientes vidas útiles:

| | Años |
|------------------------|--------------|
| Instalaciones | Entre 4 y 10 |
| Muebles y enseres | Entre 3 y 10 |
| Unidades de transporte | 5 |
| Equipos diversos | Entre 2 y 10 |
| Equipos de cómputo | Entre 2 y 5 |

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación acumulada y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado consolidado de resultados.

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación de los activos se revisan a cada fecha de reporte y son ajustados prospectivamente, si fuera aplicable.

Tal como se indica en el párrafo (i) siguiente, para las transferencias realizadas de propiedades de inversión a inmuebles, mobiliario y equipo, el costo atribuido tomado en cuenta para su posterior contabilización es el valor razonable del activo a la fecha del cambio de uso.

(h) Intangibles -

Los activos intangibles adquiridos en forma separada se miden inicialmente al costo. El costo de los activos intangibles adquiridos en combinaciones de negocios es su valor razonable a la fecha de la adquisición. Después del reconocimiento inicial, los activos intangibles se contabilizan al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor, en caso de existir. Los activos intangibles generados internamente, excluidos los gastos de desarrollo capitalizados, no se capitalizan y el desembolso se refleja en el estado del resultado en el ejercicio en el que dicho desembolso se incurre.

Las vidas útiles de los activos intangibles pueden ser finitas o indefinidas. Los activos intangibles con vidas útiles finitas se amortizan a lo largo de sus vidas útiles económicas (ver nota 13), y se revisan para determinar si tuvieron algún deterioro del valor en la medida en que exista algún indicio de que el activo intangible pudiera haber sufrido dicho deterioro. El período y el método de amortización para un activo intangible con una vida útil finita se revisan al menos al cierre de cada período sobre el que se informa. Los cambios en la vida útil esperada o el patrón esperado de consumo del activo se contabilizan al modificarse el período o el método de amortización, según corresponda, y se tratan como cambios en estimaciones contables. El gasto por amortización de activos intangibles con vidas útiles finitas se reconoce en el estado consolidado de resultados en la categoría de gastos que resulte más coherente con la función de dichos activos intangibles.

Los activos intangibles con vidas útiles indefinidas no se amortizan, y se someten a pruebas anuales para determinar si sufrieron algún deterioro del valor, ya sea en forma individual o a nivel de la unidad generadora de efectivo a la que pertenecen. Una vida útil indefinida se revisa en forma anual para determinar si la misma sigue siendo apropiada. En caso de no serlo, el cambio de vida útil de indefinida a finita se contabiliza en forma prospectiva.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Las ganancias o pérdidas que surjan de dar de baja un activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado consolidado de resultados cuando se da de baja el activo respectivo.

(i) Propiedades de inversión -

Las propiedades de inversión comprenden las propiedades terminadas y las propiedades en construcción o remodelación mantenidas para obtener rentas, plusvalías o ambas.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Los costos de transacción incluyen los impuestos de transferencia, los honorarios profesionales por servicios legales y las comisiones iniciales de arrendamiento para poner la propiedad en condiciones necesarias para que sea capaz de operar.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden por su valor razonable, el que refleja las condiciones del mercado a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión se incluyen en el estado consolidado de resultados en el período en el que ocurren. Los valores razonables son evaluados anualmente por la Gerencia.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando la propiedad de inversión se retira del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el estado consolidado de resultados en el período en el que el activo fue dado de baja. Se realizan transferencias a o desde las propiedades de inversión solamente cuando exista un cambio en el uso del activo. Para el caso de una transferencia desde una propiedad de inversión hacia un componente de inmuebles, mobiliario y equipo, el costo atribuido tomado en cuenta para su posterior contabilización es el valor razonable del activo a la fecha del cambio de uso. Si un componente de inmuebles, mobiliario y equipo se transfiere a una propiedad de inversión, el Grupo InRetail contabiliza el activo hasta la fecha del cambio de uso de acuerdo con la política contable establecida para los inmuebles, mobiliario y equipo.

Las obras en curso se registran al costo de adquisición o construcción. El costo inicial comprende su precio de compra, más los costos directamente relacionados que incluyen los honorarios profesionales por servicios legales y cualquier costo atribuible directamente para ubicar y dejar el activo en condiciones de uso.

La Gerencia de las Subsidiarias considera que el valor en libros de las obras en curso no excede su valor recuperable.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(j) Arrendamientos -

La determinación de si un acuerdo constituye o incluye un arrendamiento se basa en la esencia del acuerdo a la fecha de su celebración, si el cumplimiento del acuerdo depende del uso de uno o más activos específicos, o si el acuerdo concede el derecho de uso del activo, incluso si tal derecho no se encuentra especificado de manera explícita en el acuerdo.

La Compañía y sus Subsidiarias como arrendatarios -

La Compañía y sus Subsidiarias como arrendatarios, aplican un enfoque único de reconocimiento y medición para todos los contratos de arrendamiento, excepto para los arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor.

(i) Los activos por derecho de uso

La Compañía y sus Subsidiarias reconocen los activos por derecho de uso en la fecha de inicio del arrendamiento (es decir, la fecha en que el activo subyacente está disponible para su uso). Los activos por derecho de uso se miden al costo, menos cualquier depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, y se ajustan para cualquier nueva medición de los pasivos por arrendamiento. El costo de los activos por derecho de uso incluye la cantidad de pasivos por arrendamiento reconocidos, los costos directos iniciales incurridos y los pagos de arrendamiento realizados en la fecha de inicio o antes, menos los incentivos de arrendamiento recibidos. La Compañía y sus Subsidiarias mantienen como activos por derecho de uso: terrenos y edificaciones. Los terrenos no se deprecian; las edificaciones se deprecian en base al método de línea recta durante el plazo del arrendamiento y se presentan en la nota 20(a).

Si la propiedad del activo arrendado se transfiere al arrendatario al final del plazo del arrendamiento o si el costo refleja el ejercicio de una opción de compra, la depreciación se calcula utilizando la vida útil estimada del activo.

Los activos por derecho de uso también están sujetos a deterioro, ver nota 3.3(n).

(ii) Pasivos por arrendamiento -

La Compañía y sus Subsidiarias reconocen los pasivos por arrendamiento medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento a realizar durante el plazo del contrato. Los pagos de arrendamiento incluyen pagos fijos (menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar), pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, y cantidades que se espera pagar bajo garantías de valor residual. Los pagos de arrendamiento también incluyen el precio de ejercicio de una opción de compra que es razonablemente segura de ser ejercida por la Compañía y sus Subsidiarias y las penalidades por rescindir el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que la Compañía y sus Subsidiarias ejercerán la opción de rescisión. Los pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o una tasa se reconocen como gastos en el período en que se produce el evento o condición que desencadena el pago. Los pasivos por arrendamiento se presentan en la nota 20(c).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Al calcular el valor presente de los pagos de arrendamiento, La Compañía y sus Subsidiarias aplican la tasa de interés incremental que le aplica en la fecha de inicio del arrendamiento, debido a que la tasa de interés implícita en el arrendamiento no es fácilmente determinable. Después de la fecha de inicio, el monto de los pasivos por arrendamiento se incrementa para reflejar la acumulación de intereses y se reduce por los pagos de arrendamiento realizados. Además, el importe en libros de los pasivos por arrendamiento se vuelve a medir si hay una modificación por cambios en el plazo del arrendamiento, en la evaluación de una opción de compra, en los importes por pagar esperados relacionados con una garantía de valor residual y en los pagos futuros procedente de un cambio en un índice o tasa.

Los pasivos por arrendamientos de la Compañía y sus Subsidiarias se presentan en el rubro "Pasivo financiero por arrendamiento", ver nota 20.

- (iii) Arrendamiento de corto plazo y de activos de bajo valor
La Compañía y sus Subsidiarias aplican la exención de reconocimiento a sus arrendamientos de equipos diversos, cómputo y unidades de transporte por ser de corto plazo (es decir, aquellos arrendamientos que tienen un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos desde la fecha de inicio y no contienen una opción de compra). También aplica la exención de reconocimiento de activos de bajo valor a los arrendamientos de equipos diversos y cómputo por un importe igual o menor a US\$5,000 que se consideran de bajo valor. Los pagos de los arrendamientos a corto plazo y de activos de bajo valor se reconocen como gastos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

La Compañía y sus Subsidiarias como arrendadores -

A la fecha de la adopción de la NIIF 16, no se generaron cambios sustanciales para la contabilización del arrendador. El Grupo InRetail Real Estate continúa clasificando sus arrendamientos como operativos o financieros utilizando principios similares a la NIC 17.

Los arrendamientos en los que el Grupo InRetail Real Estate no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo son clasificados como arrendamientos operativos. Los ingresos por arrendamiento que se obtienen de las propiedades de inversión son registrados en base al método de línea recta sobre los plazos del contrato y son registrados como un ingreso en el estado consolidado de resultados debido a su naturaleza operativa, excepto los ingresos por arrendamientos contingentes, los cuales son reconocidos cuando se realizan. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de un arrendamiento operativo se suman al importe en libros del activo arrendado y se reconocen a lo largo del plazo del arrendamiento sobre la misma base que los ingresos por arrendamiento.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(k) Deterioro del valor de los activos no financieros -

A cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, la Compañía y Subsidiarias evalúan si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la Compañía y Subsidiarias estima el importe recuperable de ese activo.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una Unidad Generadora de Efectivo (UGE), y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos. Cuando el importe en libros de un activo o de una UGE excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable. Al determinar el valor de uso, los flujos de efectivo estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja las actuales condiciones de mercado y los riesgos específicos del activo. Los flujos de efectivo surgen del presupuesto para los años de vida económica remanente del activo y no incluyen las actividades de reestructuración a las que la Compañía y sus Subsidiarias aún no se hayan comprometido, ni las inversiones futuras significativas que aumentarían el rendimiento del bien o de la UGE que se somete a prueba. Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta transacciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de transacciones, se utiliza un modelo de valoración que resulte apropiado.

La Compañía y sus Subsidiarias basan su cálculo del deterioro del valor en presupuestos detallados y cálculos de proyecciones que se confeccionan por separado para cada una de las UGE de la Compañía y sus Subsidiarias a las cuales se les asignan los activos individuales. Por lo general, los presupuestos y cálculos de proyecciones cubren un período de 5 años. Para los períodos de mayor extensión, se calcula una tasa de crecimiento a largo plazo y se la aplica a los flujos de efectivo futuros de las proyecciones a partir del quinto año.

El importe recuperable es muy sensible a la tasa de descuento utilizada para el modelo de flujos de efectivo descontados, y a los flujos de efectivo futuros esperados. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado consolidado de resultados.

(l) Impuestos -

El impuesto a la renta de las Subsidiarias se determina sobre la base de los estados financieros individuales de cada subsidiaria y la renta imponible es determinada para fines tributarios.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Impuesto a la renta corriente -

Los activos y pasivos por el impuesto a la renta del período corriente se miden por los importes que se espera recuperar o pagar de o a la Autoridad Tributaria, basado en los estados financieros de la entidad. Las tasas impositivas y la normativa tributaria utilizadas para computar dichos importes son aquellas que estén aprobadas, a la fecha del estado de situación financiera. De acuerdo con la ley peruana, la participación de los trabajadores en las utilidades se calcula sobre la misma base para el cálculo del impuesto a la renta corriente.

El impuesto a la renta corriente que se relaciona con partidas que se reconocen directamente en el patrimonio neto consolidado, también se reconoce en el patrimonio neto consolidado y no en el estado consolidado de resultados. La Gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas tributarias aplicables se encuentran sujetas a interpretación, y constituye provisiones cuando fuera apropiado.

Impuesto a la renta diferido -

El impuesto a la renta diferido se reconoce utilizando el método del pasivo sobre las diferencias temporales entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporales imponibles, salvo:

- Cuando el pasivo por impuesto diferido surja del reconocimiento inicial de un crédito mercantil, o de un activo o un pasivo en una transacción que no constituya una combinación de negocios y que, al momento de la transacción, no afecte la ganancia contable ni la ganancia o la pérdida impositiva.
- Con respecto a las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas e intereses en negocios conjuntos, cuando el momento de la reversión pueda ser controlado y sea probable que las diferencias temporarias no se revertirán en el futuro previsible.

Los activos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles, y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias arrastrables no utilizadas, en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles disponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias temporales deducibles, y/o se puedan utilizar dichos créditos fiscales y pérdidas tributarias arrastrables, salvo:

- Cuando el activo por impuesto diferido surja del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción que no constituya una combinación de negocios y que, al momento de la transacción, no afecte la ganancia contable ni la ganancia o la pérdida impositiva;

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- Con respecto a las diferencias temporales deducibles relacionadas con las inversiones en Subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, donde los activos por impuesto diferido se reconocen solamente en la medida en que sea probable que las diferencias temporales deducibles se reviertan en un futuro cercano, y que existan ganancias imponibles disponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha de cierre del período sobre el que se informa y se reduce en la medida en que ya no sea probable la existencia de suficiente ganancia imponible futura para permitir que esos activos por impuesto diferido sean utilizados total o parcialmente. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha de cierre del período sobre el que se informa y se reconocen en la medida en que se torne probable la existencia de ganancias imponibles futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el ejercicio en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, en base a las tasas impositivas y normas fiscales que fueron aprobadas a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse a esa fecha.

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas fuera del resultado también se reconoce fuera de éste. Estas partidas se reconocen en correlación con las transacciones subyacentes con las que se relacionan, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto consolidado.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por el impuesto a la renta corriente, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta a impuestos y la misma jurisdicción fiscal.

(m) Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía y sus Subsidiarias tienen una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos para cancelar la obligación, y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. En los casos en que la Compañía y sus Subsidiarias esperan que la provisión se reembolse en todo o en parte, por ejemplo, en virtud de un contrato de seguros, el reembolso se reconoce como un activo separado únicamente en los casos en que tal reembolso sea virtualmente cierto. El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el estado consolidado de resultados neto de todo reembolso relacionado.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Si el efecto del valor en el tiempo del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleje, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un gasto financiero en el estado consolidado de resultados.

(n) Contingencias -

Un pasivo contingente es divulgado cuando la existencia de una obligación sólo será confirmada por eventos futuros o cuando el importe de la obligación no puede ser medido con suficiente confiabilidad. Los activos contingentes no son reconocidos, pero son divulgados cuando es probable que se produzca un ingreso de beneficios económicos hacia la Compañía y sus Subsidiarias.

Por su naturaleza, las contingencias sólo se resolverán cuando uno o más eventos futuros ocurran o no. La determinación de las contingencias involucra inherentemente el ejercicio del juicio y el cálculo de estimados de los resultados de eventos futuros.

(o) Reconocimiento de ingresos -

La NIIF 15 establece un modelo de cinco pasos que aplica a la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con clientes y que incluyen:

- Identificación del contrato con el cliente
- Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato
- Determinación del precio de la transacción
- Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño del contrato
- Reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface las obligaciones de desempeño

Los ingresos se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y sus Subsidiarias y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles. La Compañía y sus Subsidiarias evalúan sus acuerdos de ingresos en base a criterios específicos, a fin de determinar si actúa en calidad de mandante o de mandatario. La Compañía y sus Subsidiarias concluyeron que actúan en calidad de mandante en todos sus acuerdos de ingresos. Los criterios específicos de reconocimiento enumerados a continuación también deberán cumplirse para que los ingresos sean reconocidos:

- Ingresos por alquiler
Los ingresos por alquileres que se obtienen de las propiedades de inversión son registrados en base al método de línea recta sobre los plazos del contrato y son registrados como un ingreso en el estado consolidado de resultados debido a su naturaleza operativa, excepto los ingresos por arrendamientos contingentes, los cuales son reconocidos cuando se realizan.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El plazo del arrendamiento es el período no cancelable junto con cualquier otro plazo adicional por el cual el arrendatario tiene la opción de continuar con el arrendamiento, donde, a la fecha de inicio del arrendamiento, la Gerencia está razonablemente segura de que el arrendatario ejercerá tal opción.

Los montos recibidos de los arrendatarios para resolver los alquileres o para compensar deterioros de las instalaciones alquiladas son reconocidos como ingresos en el estado consolidado de resultados cuando surge el derecho de recibirlos.

Los cargos por servicios, cargos por administración y otros gastos recuperables pagados por los arrendatarios y los ingresos que provienen de los gastos cargados a los arrendatarios se reconocen en el período en el cual la compensación se convierte en cuenta por cobrar. Los cargos por servicio y administración y otros recibos se incluyen en los ingresos brutos por alquileres de los costos relacionados, ya que la Gerencia considera que el Grupo actúa como parte principal.

- Derecho de llave

Los incentivos otorgados por los arrendatarios para entrar en contratos de arrendamiento (derechos de llave) se distribuyen de manera uniforme y en el plazo del contrato de arrendamiento, incluso si los pagos no se hacen sobre esa base. El plazo de diferimiento de los incentivos corresponderá al periodo no devengado del contrato de arrendamiento, junto con cualquier otro plazo por el cual el arrendatario tenga la opción de prorrogar el arrendamiento, y la Gerencia de InRetail Real Estate tenga certeza que lo ejercerá. Estos importes se presentan en el rubro "Ingresos diferidos" del estado consolidado de situación financiera. Los importes recibidos de los arrendatarios para poner fin a contratos de arrendamiento o para compensar el desgaste se reconocen en el estado consolidado de resultados cuando surgen.

Los ingresos relacionados con los cargos por servicio, los gastos de gestión y otros gastos recuperables de los inquilinos, se reconocen en el período en que tales compensaciones sean exigibles. Servicio de gestión y cargos y otros ingresos se incluyen en los ingresos brutos netos por alquiler de los costos relacionados.

- Ingresos por intereses

Para todos los instrumentos financieros medidos al costo amortizado y para activos financieros clasificados como instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales que devengan intereses, los ingresos o gastos por intereses se registran utilizando la TIE, que es la tasa que descuenta exactamente los pagos o cobros de efectivo futuros estimados a través de la vida esperada del instrumento financiero o un período más corto, si fuera apropiado, del importe neto en libros del activo o pasivo financiero. Los ingresos por intereses se presentan en el rubro "Ingresos financieros" en el estado consolidado de resultados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- Los otros ingresos se reconocen a medida que se realizan y devengan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

(p) Costos de financiamiento -

Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que necesariamente lleve un período de tiempo sustancial para que esté disponible para su uso esperado o su venta, se capitalizan como parte del costo del activo respectivo. Estos costos se capitalizan, como parte del costo del activo, siempre que sea probable que den lugar a beneficios económicos futuros para la entidad y puedan ser medidos con fiabilidad. Todos los demás costos por préstamos se contabilizan como gastos cuando devengan e incluyen los cargos por intereses y otros costos en los que incurre el Grupo InRetail Real Estate en relación con la celebración de los acuerdos de préstamos respectivos. Los costos financieros no devengados se presentan disminuyendo el pasivo que les dio origen.

(q) Reconocimiento de costos y gastos -

El costo de servicios se reconoce de manera simultánea al reconocimiento del ingreso por el correspondiente servicio prestado.

Los gastos de alquiler por derecho de usufructo y superficie se reconocen a medida que devengan; y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

Los costos por préstamos se contabilizan como gastos financieros en el período en el que se incurren. Los costos por préstamos incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Compañía y sus Subsidiarias en relación con la celebración de los acuerdos de préstamos respectivos.

Los otros costos y gastos de operación se reconocen a medida que devengan, independientemente del momento en que se paguen, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

(r) Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas-
De negociación -

Los instrumentos financieros derivados de negociación son inicialmente reconocidos en el estado consolidado de situación financiera al costo y posteriormente son registrados a su valor razonable. Los valores razonables son obtenidos en base a los precios, tipos de cambio y las tasas de interés del mercado. Todos los derivados son considerados como activos cuando el valor razonable es positivo y como pasivos cuando el valor razonable es negativo. Las ganancias y pérdidas por los cambios en el valor razonable son registradas en el estado consolidado de resultados.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la Compañía y sus Subsidiarias no mantienen instrumentos financieros derivados clasificados como de negociación.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

De cobertura -

Los derivados son reconocidos inicialmente al valor razonable en la fecha de suscripción del contrato del derivado y posteriormente se miden a su valor razonable. Todos los derivados se reconocen como un activo cuando el valor razonable es positivo y como un pasivo cuando es negativo.

Los derivados pueden ser designados como instrumentos de cobertura bajo la contabilidad para operaciones de cobertura si califican como tales. Según la naturaleza de la partida cubierta, el método para reconocer ganancias o pérdidas de cambios del valor razonable será diferente. Estos derivados, que son usados para cubrir exposiciones a riesgos o modificar las características de los activos y pasivos financieros y que cumplen los criterios de la NIIF 9, se reconocen como operaciones de cobertura.

De acuerdo con la NIIF 9, para calificar como operaciones de cobertura, deben cumplirse todas las siguientes condiciones:

La relación de cobertura consta solo de instrumentos de cobertura y partidas cubiertas elegibles.

Al inicio de la relación de cobertura, existe una designación y una documentación formales de la relación de cobertura y del objetivo y estrategia de gestión de riesgos de la entidad para emprender la cobertura. Esa documentación incluirá la identificación del instrumento de cobertura, la partida cubierta, la naturaleza del riesgo que está siendo cubierto y la forma en que la entidad evaluará si la relación de cobertura cumple los requerimientos de eficacia de la cobertura.

La relación de cobertura cumple todos los requerimientos de eficacia de la cobertura siguientes:

- existe una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura.
- el efecto del riesgo crediticio no predomina sobre los cambios de valor que proceden de esa relación económica.
- la razón de cobertura de la relación de cobertura es la misma que la procedente de la cantidad de la partida cubierta que la entidad realmente cubre y la cantidad del instrumento de cobertura que la entidad realmente utiliza para cubrir dicha cantidad de la partida cubierta.

La NIIF 9 presenta tres categorías para contabilizar operaciones de cobertura: cobertura de valor razonable, cobertura de flujo de efectivo y cobertura de inversiones netas para operaciones extranjeras. La Compañía y sus Subsidiarias solo utilizan derivados como instrumentos de cobertura de flujos de efectivo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Para los derivados designados y que califican como cobertura de flujo de efectivo, la porción efectiva de las ganancias o pérdidas del derivado se reconoce en los otros resultados integrales por coberturas de flujo de efectivo, y se reclasifican a resultados en el mismo período o períodos en los cuales la transacción de la cobertura afecta los resultados. La parte de la ganancia o pérdida en derivados que representa la porción inefectiva o los componentes de la cobertura excluidos de la evaluación de efectividad se reconoce inmediatamente en los resultados del período. Los montos registrados originalmente en otros resultados integrales y posteriormente reclasificados a resultados se registran en las correspondientes líneas de gastos o ingresos en las cuales la partida cubierta es reportada.

Cuando un instrumento de cobertura expira o es vendido, o cuando una cobertura ya no cumple los criterios de contabilidad de cobertura y también cuando la Compañía y sus Subsidiarias redesignan una cobertura, cualquier pérdida o ganancia existente acumulada en otros resultados integrales se mantiene y se reconoce como ingreso o gasto cuando la partida cubierta es reconocida en última instancia en el estado consolidado de resultados. Cuando ya no se espera que una transacción proyectada ocurra, la ganancia o pérdida acumulada reconocida en otros resultados integrales es inmediatamente transferida al estado consolidado de resultados.

(s) Valor razonable -

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por la Compañía y sus Subsidiarias.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible.

La Compañía y sus Subsidiarias utilizan técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros consolidados son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrita a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros consolidados sobre una base recurrente, la Compañía y sus Subsidiarias determinan si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, La Compañía y sus Subsidiarias han determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

El valor razonable de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado se presenta en la nota 32.

- (t) Utilidad por acción -
La utilidad por acción básica y diluida se calcula dividiendo la utilidad del año atribuible a los accionistas comunes de la Compañía entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación durante el período. Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la Compañía no tiene instrumentos financieros con efecto dilutivo, por lo que la utilidad básica y diluida por acción es la misma por los años presentados.
- (u) Segmentos reportables -
La Compañía y sus Subsidiarias reportan información financiera y descriptiva acerca de sus segmentos reportables. Un segmento reportable es un segmento operativo o un agregado de segmentos operativos que cumplen con criterios específicos. Los segmentos de negocios son un componente de una entidad para los cuales la información financiera está disponible por separado y se evalúa periódicamente por la máxima autoridad en la toma de decisiones ("CODM" por sus siglas en inglés) acerca de cómo asignar los recursos y como realizar la evaluación del desempeño.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Generalmente, la información financiera se presenta en la misma base que se utiliza internamente para evaluar el desempeño operativo de los segmentos y decidir cómo asignar recursos a los segmentos. La Compañía y sus Subsidiarias cuentan con dos segmentos de negocios diferenciados por la ubicación geográfica de los Centros Comerciales, Lima y Provincias, nota 28.

(v) **Eventos subsecuentes -**

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía y sus Subsidiarias a la fecha del estado consolidado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros consolidados. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros consolidados.

3.4 **Juicios, estimados y supuestos contables significativos**

La preparación de los estados financieros consolidados requiere que la Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias utilicen juicios, estimados y supuestos que afectan los montos reportados de activos y pasivos, la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros consolidados, así como los montos de ingresos y gastos por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020.

En el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y Subsidiarias, la Gerencia realizó los siguientes juicios, los cuales tuvieron un efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados:

(i) **Impuestos (ver nota 3.3(I) y 26)**

Los originadores de los Patrimonios en Fideicomiso de la Compañía y sus Subsidiarias están sujetos a la retención del impuesto a la renta por parte de éste. Juicios significativos son requeridos para determinar la provisión por impuesto a la renta corriente y diferido. Existen diversas transacciones y cálculos para los cuales la determinación de impuestos y la fecha de pago son inciertas.

En particular, en el cálculo de los impuestos diferidos, la tasa efectiva de impuestos aplicable a las diferencias temporales, principalmente en las propiedades de inversión, depende del método por el cual el importe en libros de los activos o pasivos será realizado.

La Compañía y sus Subsidiarias reconocen pasivos por impuestos corrientes sobre la base de las estimaciones de si los impuestos adicionales serán pagados. Cuando el resultado final de estos asuntos es diferente de las cantidades que han sido registradas inicialmente, dichas diferencias impactarán los ingresos y las provisiones por impuestos diferidos en el período en el que se determinan. Los impuestos diferidos activos y pasivos son reconocidos en términos netos por Compañía, en la medida en que están relacionados con la misma Autoridad Tributaria y vencen en aproximadamente el mismo período.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Por otro lado, las estimaciones y supuestos más significativos considerados por la Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias en relación con los estados financieros consolidados son los siguientes:

- (i) Método de depreciación, vidas útiles estimadas y valores residuales de instalaciones, mobiliario y equipo (ver nota 3.3(g)) -
La determinación del método de depreciación, las vidas útiles estimadas y los valores residuales de los componentes de instalaciones, mobiliario y equipo involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La Gerencia revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta prospectivamente en el caso de identificarse algún cambio.
- (ii) Condiciones de arrendamiento en contratos con opciones de renovación y terminación (ver nota 3.3(i))
La Compañía y sus Subsidiarias como arrendatario define el término del arrendamiento como el período no cancelable de un arrendamiento, junto con cualquier período cubierto por una opción para extender el arrendamiento si se ejerce o cualquier otro período cubierto por una opción para rescindir el arrendamiento si es no ejercitado. La Compañía y sus Subsidiarias aplica el juicio para evaluar la posibilidad de ejercer las opciones para renovar o rescindir los arrendamientos. Para ello, considera todos los factores que generan un incentivo económico para ejercer ya sea la renovación o la baja. Después de la fecha de inicio, la Compañía y sus Subsidiarias reevalúa el plazo del arrendamiento si un evento significativo o cambio de circunstancias que está bajo su control afecta su capacidad para ejercer o no las opciones de renovación o terminación (por ejemplo, la realización de mejoras significativas para arrendamientos o personalización de un activo arrendado).
- (iii) Tasa de endeudamiento incremental (nota 3.3(p)) -
Para determinar la tasa de interés implícita en el arrendamiento, la Compañía y sus Subsidiarias utilizan su tasa incremental de préstamos (TIR) para medir los pasivos por arrendamiento. La TIR es la tasa de interés que el Grupo InRetail tendría que pagar para tomar prestados, en un plazo similar y con una garantía similar, los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al activo por derecho de uso en un entorno económico similar. Por lo tanto, la TIR refleja cuánto "tendría que pagar" el Grupo InRetail, lo que requiere una estimación cuando no hay precios observables o cuando deben ajustarse para reflejar los términos y condiciones de un arrendamiento (por ejemplo, cuando los arrendamientos no están en moneda funcional de la subsidiaria). Las Compañías estiman la TIR utilizando datos observables (como tasas de interés de mercado) cuando están disponibles y están obligadas a realizar ciertos ajustes específicos en la Compañía y sus Subsidiarias (como la evaluación crediticia independiente de la subsidiaria, o para reflejar los términos y condiciones del arrendamiento).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(iv) Valor razonable de las propiedades de inversión (ver nota 3.3(i))

El valor razonable de todas las propiedades de inversión terminadas (centro comerciales e inmuebles) ha sido determinado por la Gerencia utilizando el método de flujos de caja descontados.

Las propiedades de inversión mantenidas para operar en el futuro (terrenos), también se miden a su valor razonable, el cual es determinado mediante tasaciones realizadas por un tasador acreditado, independiente y externo. El tasador externo utiliza el método del mercado comparable, según el cual el valor razonable de una propiedad es estimado sobre la base de transacciones comparables; la unidad de comparación aplicada es el precio por metro cuadrado. En casos excepcionales, cuando el valor razonable no puede determinarse de manera fiable, estas inversiones se registran al costo.

La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión requiere la utilización de estimaciones, tales como los flujos de efectivo futuros de los activos (por ejemplo: arrendamientos, ventas, alquileres fijos a los diferentes tipos de inquilinos, alquiler variable en función a un porcentaje de las ventas, costos de operación, costos de construcción (CAPEX), mantenimiento del CAPEX y tasas de descuento aplicables a los activos). Adicionalmente, los riesgos de desarrollo, como la construcción y el abandono, también se tienen en cuenta al determinar el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción.

La volatilidad en el sistema financiero se refleja en los mercados inmobiliarios. Por lo tanto, para estimar los valores de mercado de las propiedades de inversión en el estado consolidado de situación financiera, la Gerencia y sus tasadores utilizan su conocimiento del mercado y el criterio profesional, y no dependen únicamente de transacciones comparables históricas. En este sentido, se presenta un mayor grado de incertidumbre que la que existe en un mercado más activo, para la estimación de los valores de mercado de las propiedades de inversión.

Los métodos y supuestos significativos utilizados en la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión se detallan en la nota 12.

Técnicas utilizadas para la valuación de las propiedades de inversión -

El método de flujos de caja descontados involucra la proyección de una serie de flujos de efectivo periódicos ya sea de una propiedad o de una propiedad en desarrollo. Para esta serie de flujos de caja proyectados, se aplica una tasa de descuento para obtener el valor presente del flujo de ingresos asociados a la propiedad. El cálculo periódico de los flujos de caja es normalmente determinado como los ingresos por alquiler netos de los gastos operativos de funcionamiento. La serie de ingresos operativos netos periódicos, junto con una estimación del valor terminal (que utiliza el método de valoración tradicional) al final del período de proyección, se descuentan a valor presente. La suma de los valores actuales netos es igual al valor de mercado de la propiedad.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (v) Deterioro de activos no financieros (ver nota 3.3(k)) -
La Compañía y sus Subsidiarias evalúan, en cada fecha de reporte, si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe algún indicio o cuando la prueba anual de deterioro de un activo es requerida (activos intangibles de vida útil indefinida), la Compañía y sus Subsidiarias estiman el valor recuperable del activo, tal como se indica en la nota 3.3(k).

Para los activos no financieros con exclusión del crédito mercantil, se efectúa una evaluación en cada fecha de presentación de los estados financieros consolidados respecto de si existen indicadores de que la pérdida permanente por deterioro reconocida anteriormente pueda ya no existir o pueda haber disminuido. Si existe tal indicación, la Compañía y sus Subsidiarias estiman el valor recuperable. Una pérdida por deterioro reconocida previamente es revertida solamente si ha habido un cambio de las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo desde que se reconoció la última pérdida por deterioro.

La reversión se encuentra limitada de tal manera que el valor en libros del activo no exceda su importe recuperable, ni exceda el valor en libros que hubiese sido determinado neto de depreciación, como si no se hubiera reconocido un deterioro en años anteriores. Tal reversión es registrada en el estado consolidado de resultados.

- (vi) Recupero de activos por impuesto a la renta diferido (ver nota 3.3(l)) -
Los activos por impuestos diferidos requieren que la Gerencia efectúe una evaluación de la probabilidad que la Compañía y sus Subsidiarias generen ingresos imponibles en los ejercicios futuros con el fin de aplicar los activos por impuestos diferidos. Las estimaciones de las ganancias impositivas futuras se basan en las proyecciones de flujos de efectivo de las operaciones y la aplicación de la legislación tributaria vigente. Si los flujos de efectivo futuros y las ganancias impositivas futuras difieren significativamente de las estimaciones, podrían tener un impacto en la capacidad de la Compañía y sus Subsidiarias para realizar los activos netos por impuestos diferidos registrados a la fecha de los estados financieros consolidados.

Adicionalmente, los cambios futuros en la legislación tributaria podrían limitar la capacidad de la Compañía y sus Subsidiarias para obtener deducciones de impuestos en períodos futuros. Cualquier diferencia entre las estimaciones y los desembolsos reales es registrada en el año en que ocurre.

- (vii) Valorización de los instrumentos financieros derivados de cobertura (ver nota 3.3(r) y 10)
Cuando el valor razonable de los activos y pasivos financieros registrados en el estado consolidado de situación financiera no pueda determinarse en mercados activos, se obtienen utilizando técnicas de valoración que incluyen el modelo de flujo de caja descontado (FCD). Los datos para estos modelos se toman de mercados observables siempre que sea posible, pero cuando esto no sea posible, se requiere un grado de juicio en el establecimiento de los valores razonables.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Las valoraciones incluyen estimaciones de datos como el riesgo de liquidez, riesgo de crédito y volatilidad. Los cambios en los supuestos acerca de estos factores podrían afectar el valor razonable reportado de los instrumentos financieros, ver nota 32.

(viii) Estimación de impuestos (ver nota 26)

Existen incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas, a los cambios en las normas tributarias y al monto y la oportunidad en que se genera el resultado impositivo futuro. La Compañía y sus Subsidiarias calculan provisiones, sobre la base de estimaciones razonables, para las posibles consecuencias derivadas de las inspecciones realizadas por parte de la Autoridad Tributaria. El importe de esas provisiones se basa en varios factores, tales como la experiencia en inspecciones tributarias anteriores y en las diferentes interpretaciones acerca de las regulaciones tributarias, realizadas por la Compañía y sus Subsidiarias y sus asesores legales.

Esas diferencias de interpretación pueden surgir en una gran variedad de cuestiones, dependiendo de las circunstancias y condiciones existentes en el lugar de domicilio de la Compañía y sus Subsidiarias.

En opinión de la Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias, estos juicios, estimaciones y supuestos se han realizado sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos y circunstancias pertinentes en la fecha de preparación de los estados financieros consolidados; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros consolidados. La Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias no esperan que los cambios, si hubiera, tengan un efecto significativo sobre los estados financieros consolidados.

3.5 Nuevos pronunciamientos contables -

Las Normas emitidas pero aún no vigentes hasta la fecha de los estados financieros consolidados se detallan a continuación. Este listado de normas e interpretaciones emitidas incluyen aquellas que el Grupo InRetail Real Estate prevé aplicar en el futuro. El Grupo InRetail Real Estate tiene la intención de adoptar dichas normas cuando estén vigentes y no de manera anticipada:

- Modificaciones a la NIC 1: "Presentación de estados financieros": Clasificación de pasivos como corriente y no corriente.
En enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 con la finalidad de especificar los requisitos para la clasificación de los pasivos como corriente y no corriente. Las modificaciones aclaran:
 - El significado de tener el derecho de aplazar un acuerdo de pago.
 - Que el derecho de aplazar un acuerdo de pago debe existir al final del periodo de reporte.
 - Que la clasificación del pasivo no se verá afectada por la probabilidad de que una entidad pueda ejercer su derecho de aplazar el pago.
 - Solo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectaría su clasificación.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 y deben ser aplicadas de manera retrospectiva. No se espera que las modificaciones tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía y sus Subsidiarias.

- **Modificaciones a la NIIF 3 “Combinaciones de negocios”**

En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIIF 3 “Combinaciones de negocios”: Referencias al marco conceptual. La modificación tiene el objetivo de reemplazar una referencia al marco conceptual para la preparación y presentación de estados financieros, publicado en 1989, con una referencia al marco conceptual para la información financiera publicados en marzo de 2018, sin cambiar significativamente sus requisitos.

El IASB también incluyó una excepción al principio de reconocimiento de la NIIF 3 para evitar el reconocimiento de las potenciales ganancias o pérdidas derivadas de pasivos y pasivos contingentes que estarían dentro del ámbito de aplicación de la NIC 37 o CINIIF 21, en caso ocurran por separado.

Al mismo tiempo, el IASB decidió aclarar la NIIF 3 para aquellos activos contingentes que no se verían afectados por el reemplazo del marco conceptual para la preparación y presentación de estados financieros.

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022 y son de aplicación prospectiva.

No se espera que las modificaciones tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía y sus Subsidiarias.

- **Modificaciones a la NIC 16: “Propiedades, planta y equipo”: Ingresos antes del uso previsto**

En mayo de 2020, el IASB emitió una modificación a la NIC 16 “Propiedades, planta y equipo”: Ingresos antes del uso previsto, que prohíbe a las entidades deducir del costo del activo fijo cualquier ingreso producto de la venta de un ítem producido por un activo fijo que está siendo acondicionado para que pueda producir de acuerdo con lo previsto por la Gerencia de la entidad. En su lugar, la entidad reconocerá los ingresos provenientes de la venta de dichos ítems, y el costo relacionado, en el estado de resultados.

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022 y deberá ser aplicada de manera retrospectiva a los activos fijos puestos en uso en o después del inicio del primer periodo presentado, en el cual la entidad aplica por primera vez la modificación.

No se espera que las modificaciones tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía y sus Subsidiarias.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- Modificaciones a la NIC 37: “Provisiones, pasivos y activos contingentes”: Contratos onerosos - Costos relacionados al cumplimiento de un contrato
En mayo de 2020, el IASB emitió una modificación a la NIC 17 para especificar los costos que una entidad necesita incurrir para determinar si un contrato es oneroso o deficitario.

Las modificaciones se aplican bajo el enfoque de costos directamente relacionados. Los costos relacionados directamente a un contrato de bienes o servicios incluyen tanto los costos incrementales como la asignación de costos directamente relacionados con las actividades contractuales. Los costos generales y administrativos no están relacionados directamente a un contrato y se excluyen a menos que éstos puedan asignarse específicamente a la contraparte del contrato.

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022. No se espera que las modificaciones tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía y sus Subsidiarias.

- NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” - Subsidiaria como adoptante por primera vez
Como parte del proceso de mejoras anuales 2018-2020 de las NIIF, el IASB emitió una modificación a la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”. Esta modificación permite a una subsidiaria que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la NIIF 1, medir las diferencias de conversión acumuladas utilizando los montos informados por la matriz, tomando como base la fecha de transición de la matriz a las NIIF. Esta modificación también se aplica a una asociada o negocio conjunto que decidan aplicar el párrafo D16 (a) de la NIIF 1.

La modificación es efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022.

- NIIF 9 “Instrumentos Financieros”: Honorarios en la prueba del “10 por ciento” para el desreconocimiento de pasivos financieros
Como parte del proceso de mejoras anuales a las NIIF de ciclo 2018-2020, el IASB modificó la NIIF 9. La modificación aclara los honorarios que las entidades incluyen cuando evalúan si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado es substancialmente diferente de los términos del pasivo financiero original. Estos honorarios incluyen solo aquellos honorarios pagados o recibidos por el deudor y el prestamista, incluyendo los honorarios pagados o recibidos por el deudor y el prestamista por cuenta de otros. Una entidad aplica la modificación a los pasivos financieros que son modificados o intercambiados en o después del comienzo del reporte anual en el cual la entidad haya aplicado por primera vez la modificación.

La modificación es efectiva para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022. No se espera que las modificaciones tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía y sus Subsidiarias.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- Modificaciones a la NIC 8: “Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores”:
Definición de estimaciones contables
En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8 en las cuales se introduce la definición de “estimación contable”. La modificación aclara la diferencia entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Asimismo, aclara como las entidades usan técnicas de medición e inputs para desarrollar estimaciones contables.

La modificación es efectiva para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 y aplica para cambios en las políticas contables y cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del comienzo del periodo anual. La aplicación anticipada es permitida, siempre que este hecho sea revelado.

No se espera que las modificaciones tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía y sus Subsidiarias.

- Modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de Práctica 2 de las NIIF: Revelación de políticas contables
En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de Práctica 2 de las NIIF “Elaboración de juicios relacionados con la materialidad”. La modificación proporciona una guía y ejemplos de cómo aplicar juicios relacionados con la materialidad a las revelaciones de políticas contables. Las modificaciones tienen por objetivo ayudar a las entidades a revelar políticas contables que sea más útiles, reemplazando el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables significativas por un requisito de revelar sus políticas contables significativas “materiales” y agregan orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad al momento de tomar decisiones sobre las revelaciones de sus políticas contables.
- Las modificaciones a la NIC 1 es efectiva para los periodos que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 siendo su aplicación anticipada permitida. Dado que las modificaciones a la Declaración de Práctica 2 brindan orientación no obligatoria sobre la aplicación de la definición de materialidad a las revelaciones de políticas contables, no es necesaria una fecha de vigencia para estas modificaciones.

La Compañía se encuentra evaluando el posible impacto de estas normas en sus estados financieros consolidados; sin embargo, en opinión de la Gerencia, dada la naturaleza de las operaciones de la Compañía y sus Subsidiarias, las mismas no tendrán impacto significativo sobre los estados financieros consolidados de la Compañía y sus Subsidiarias.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

| | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| Caja y fondo fijo | 51 | 50 |
| Cuentas corrientes (b) | 190,433 | 19,937 |
| Depósito a plazo (c) | 5,000 | - |
| | <u>195,484</u> | <u>19,987</u> |

(b) Las cuentas corrientes comprenden cuentas en soles y en dólares estadounidenses, mantenidas en instituciones financieras locales, se encuentran libres de gravamen, son de libre disponibilidad y no generan intereses.

(c) Al 31 de diciembre de 2021, los depósitos son de libre disponibilidad, se mantiene en soles en entidades financieras locales, tienen un vencimiento de un mes desde su constitución y devengan interés anual de 1.70 por ciento en soles.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

5. Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados

A continuación, se presenta la composición del rubro al 31 de diciembre de 2021 y de 2020:

| Entidad | 2021 | | | 2020 | | |
|--|------------------|----------------------------------|---------------|------------------|----------------------------------|----------------|
| | Número de cuotas | Valor cuota (expresado en soles) | 2021 S/(000) | Número de cuotas | Valor cuota (expresado en soles) | 2020 S/(000) |
| Fondos administrados por Sura S.A. SAF | | | | | | |
| Soles - | | | | | | |
| Sura Corto Plazo Soles FMIV | 1,803 | 161.38 | 291 | 664,201 | 162.48 | 107,919 |
| Sura Ultra Cash Soles FMIV | 288,312 | 137.56 | 39,659 | 223,698 | 136.84 | 30,610 |
| Dólares estadounidenses - | | | | | | |
| Sura Ultra Cash Dólares FMIV | 92,028 | 442.38 | 40,711 | 11,618 | 443.74 | 5,155 |
| Sura Corto Plazo Dólares FMIV | 2,270 | 493.58 | 1,121 | - | - | - |
| Fondos administrados por Credicorp Capital S.A. SAF | | | | | | |
| Soles- | | | | | | |
| Liquidez Soles FMIV | - | - | - | 18,376 | 282.98 | 5,200 |
| Corto Plazo Soles FMIV | - | - | - | 3,413 | 131.86 | 450 |
| | | | <u>81,782</u> | | | <u>149,334</u> |

En opinión de la Gerencia, los fondos de inversión son altamente líquidos y cuentan con un bajo nivel de riesgo.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el importe de los instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluye el efecto de la variación del valor cuota y de la nivelación del tipo de cambio al cierre del año, lo que originó reconocer una ganancia de aproximadamente S/133,000 y S/1,102,000 durante los años 2021 y 2020, respectivamente, la misma que se presenta en el rubro "Ingresos financieros" del estado consolidado de resultados, nota 25.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

6. Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

(a) A continuación se presenta la composición del rubro al 31 de diciembre de 2021 y de 2020:

| | Número de acciones | Precio por acción S/ | 2021 | | | 2020 | | | Valor razonable estimado S/(000) | Precio por acción S/ | Saldo inicial S/(000) | Ganancias S/(000) | Pérdidas S/(000) | Valor razonable estimado S/(000) |
|---------------------|--------------------|----------------------|--------------------------|-------------------|------------------|--------------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|
| | | | Monto bruto no realizado | | | Monto bruto no realizado | | | | | | | | |
| | | | Saldo inicial S/(000) | Ganancias S/(000) | Pérdidas S/(000) | Saldo inicial S/(000) | Ganancias S/(000) | Pérdidas S/(000) | | | | | | |
| Acciones | | | | | | | | | | | | | | |
| InRetail Perú Corp. | 1,368,825 | 139.73 | 194,456 | - | (3,190) | 191,266 | 142.06 | 163,454 | 31,002 | - | 194,456 | | | |
| Total | | | <u>194,456</u> | <u>-</u> | <u>(3,190)</u> | <u>191,266</u> | | <u>163,454</u> | <u>31,002</u> | <u>-</u> | <u>194,456</u> | | | |

(b) Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el valor razonable de estas acciones ha sido determinado sobre la base de su cotización bursátil (Bolsa de Valores de Lima).

(c) El resultado no realizado de los años 2021 y 2020 fue reconocido en el estado consolidado de otros resultados integrales, neto del correspondiente impuesto a la renta diferido 2020 ascendente aproximadamente a S/9,301,000, respectivamente, que se presenta en el rubro "Impuesto relacionado a entidades de propósito especial" del estado consolidado de situación financiera, ver nota 26(f).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

7. Cuentas por cobrar comerciales, neto

(a) A continuación se presenta la composición del rubro al 31 de diciembre de 2021 y de 2020:

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

- (b) Corresponde principalmente a alquileres, los cuales están denominados en soles y dólares estadounidenses, con vencimientos corrientes y no generan intereses.
- (c) Corresponde principalmente a servicios devengados de arrendamiento no facturados por el concepto de renta variable y renta fija, los mismos que son facturados durante el trimestre siguiente.
- (d) Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el anticuamiento del saldo de las cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

| | 2021 | | |
|---|---------------------------|------------------------|------------------|
| | No deteriorado S/(000) | Deteriorado S/(000) | Total S/(000) |
| Servicios devengados no facturados | 15,882 | - | 15,882 |
| No vencidas | 8,433 | 3,346 | 11,779 |
| Vencidas | | | |
| De 1 a 90 días | 17,180 | 3,666 | 20,846 |
| De 91 a 120 días | 907 | 601 | 1,508 |
| De 121 a 180 días | 795 | 1,063 | 1,858 |
| De 181 a 270 días | 1,296 | 1,075 | 2,371 |
| Mayores a 270 días | 200 | 13,532 | 13,732 |
| | <u>44,693</u> | <u>23,283</u> | <u>67,976</u> |

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

| | 2020 | | |
|------------------------------------|---------------------------|------------------------|------------------|
| | No deteriorado S/(000) | Deteriorado S/(000) | Total S/(000) |
| Servicios devengados no facturados | 12,476 | - | 12,476 |
| No vencidas | 4,349 | 241 | 4,590 |
| Vencidas | | | |
| De 1 a 90 días | 16,051 | 2,389 | 18,440 |
| De 91 a 120 días | 765 | 852 | 1,617 |
| De 121 a 180 días | 799 | 1,896 | 2,695 |
| De 181 a 270 días | 238 | 1,909 | 2,147 |
| Mayores a 270 días | 382 | 12,781 | 13,163 |
| | <u>35,060</u> | <u>20,068</u> | <u>55,128</u> |

Las cuentas por cobrar comerciales vencidas corresponden principalmente a locatarios que a la fecha mantienen sus contratos vigentes y están operando en los locales de los Centros Comerciales. Asimismo, se considera como no deterioradas aquellas partidas vencidas, pero por las que se tiene un acuerdo de pago con el cliente, por lo que no representan riesgo de incobrabilidad.

- (e) El movimiento de la provisión para cuentas de cobranza dudosa al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 es como sigue:

| | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Saldo al 1 de enero | 20,068 | 9,448 |
| Adiciones, ver nota 23 | 19,140 | 10,880 |
| Recuperos, ver nota 23 | (15,925) | (259) |
| Ajuste por diferencia en cambio | - | (1) |
| Saldo al 31 de diciembre | <u>23,283</u> | <u>20,068</u> |

En opinión de la Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias, la provisión por deterioro cubre adecuadamente el riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2021 y de 2020.

8. Otras cuentas por cobrar

- (a) A continuación se presenta la composición del rubro al 31 de diciembre de 2021 y de 2020:

| | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) |
|--|-----------------|-----------------|
| Fondos mantenidos en el Banco de la Nación (b) | 8,374 | 5,895 |
| Reclamos | 4,892 | - |
| Anticipo a proveedores | 162 | 286 |
| Reclamaciones y entregas a rendir | 240 | 218 |
| Otros | 114 | 191 |
| | <u>13,782</u> | <u>6,590</u> |

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) De acuerdo con la Resolución de Superintendencia N°183-2004/SUNAT, los fondos mantenidos en el Banco de la Nación deben ser utilizados exclusivamente para el pago de deudas tributarias, o pueden también solicitarse su devolución en efectivo. En el caso de la Compañía y sus Subsidiarias, estos fondos han sido utilizados principalmente para el pago de impuestos durante los meses de enero y febrero de los años 2022 y 2021, respectivamente.
- (c) En opinión de la Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias, no es necesario constituir provisión por deterioro al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, debido a que no existe riesgo de crédito.

9. Impuestos por recuperar

- (a) A continuación se presenta la composición del rubro al 31 de diciembre de 2021 y de 2020:

| Por tipo: | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| | S/(000) | S/(000) |
| Crédito fiscal por Impuesto General a las Ventas (b) | 28,980 | 26,941 |
| Saldo a favor del impuesto a la renta | 373 | 1,835 |
| Otros impuestos (c) | 809 | 1,128 |
| | <u>30,162</u> | <u>29,904</u> |
| Por plazo: | | |
| Corriente | 10,086 | 8,583 |
| No corriente | 20,076 | 21,321 |
| | <u>30,162</u> | <u>29,904</u> |

- (b) Se origina principalmente por la ampliación y construcción de los Centros Comerciales de propiedad de la Compañía y sus Subsidiarias, así como por otros desembolsos relacionados a las operaciones. En opinión de la Gerencia, el crédito fiscal será aplicado a los saldos por pagar de dicho impuesto que se generan principalmente por las rentas de alquiler de los inmuebles.
- (c) Corresponde al Impuesto Temporal a los Activos Netos no deducido contra los pagos a cuenta de impuesto a la renta. De acuerdo con la legislación tributaria se solicita su devolución por el saldo no utilizado después de la presentación de la declaración jurada anual.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

10. Instrumento financiero derivado - "Call spread"

A continuación se presenta la composición del rubro al 31 de diciembre de 2021 y de 2020:

| | Contraparte | Monto referencial | | Vencimiento | Valor razonable | |
|--------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| | | 2021 US\$(000) | 2020 US\$(000) | | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) |
| Derivado de cobertura - | | | | | | |
| Call spread | J.P. Morgan | 250,000 | 350,000 | Abril - 2028 | 79,606 | 100,174 |
| Cross Currency Swap | J.P. Morgan | 100,000 | - | Abril - 2028 | 30,148 | - |
| | | | | | 109,754 | 100,174 |

En marzo de 2018, InRetail Shopping Malls contrató un "Call Spread" con J.P. Morgan por un valor de referencia de US\$350,000,000 con la finalidad de reducir la exposición al riesgo de tipo de cambio originada por parte de las notas senior en moneda extranjera emitidas en abril de 2018 por InRetail Shopping Malls, ver nota 16(b).

El 01 de julio del 2021, InRetail Shopping Malls, decidió reemplazar US\$100,000,000 del Call spread por US\$100,000,000 de un 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 del J.P. Morgan para la adquisición del instrumento financiero derivado. Producto de esta transacción se generó un gasto neto de S/38,826,000, que se presenta en el rubro "Gastos financieros - Gastos por liquidación anticipada de instrumentos financieros derivados" del estado consolidado de resultados, ver nota 25. Asimismo, se generó una reducción de la prima de cobertura por S/19,906,000.

El costo de la prima financiada del instrumento financiero derivado fue financiado por J.P. Morgan, generándose un pasivo cuyo saldo al 31 de diciembre de 2021 asciende a US\$12,557,000, equivalente a aproximadamente S/50,204,000 (US\$19,431,000 equivalente a aproximadamente S/70,418,000, al 31 de diciembre de 2020), ver nota 16(a). De acuerdo con lo establecido por la NIIF 9, el costo de la prima financiada se registró con cargo al activo no corriente en el rubro "Instrumento financiero derivado", y se reconoce en resultados de forma lineal durante el plazo de la cobertura. En este sentido, el importe devengado durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y de 2020 ascendió a S/9,688,000 y S/9,474,000, respectivamente, y se presenta en el rubro "Gastos Financieros - Devengamiento lineal de prima de instrumentos financieros derivados", ver nota 25.

Durante el 2021, aproximadamente S/30,403,000 (S/79,482,000 durante 2020) fueron reconocidos con abono al rubro " Resultados no realizados de instrumentos financieros derivados" en el estado consolidado de cambios en el patrimonio, representando el efecto de la cobertura de instrumentos financieros derivados durante dicho año.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Al 31 de diciembre de 2021, el "Call Spread" cubre US\$250,000,000 de la deuda por las notas senior en moneda extranjera emitidas en abril de 2018 por InRetail Shopping Malls (ver nota 16) de la exposición en moneda extranjera del principal de la emisión y protege las variaciones del tipo de cambio entre S/3.26 y S/3.75 por US\$1.00 y el Cross-Currency Swap cubre el importe restante de la deuda por US\$100,000,000 que establece el intercambio de moneda al tipo de cambio de S/3.887 por US\$1.00 (al 31 de diciembre de 2020, el "Call Spread" cubría el 100 por ciento de la deuda); al respecto, durante el año 2021, el tipo de cambio ha sufrido incrementos fuera de las bandas del tipo de cambio cobeturdadas por los instrumentos derivados antes mencionados, dicha variación de tipo de cambio se encuentra registrado en el estado consolidado de resultados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

11. Instalaciones, mobiliario y equipo, neto

(a) El movimiento de las instalaciones, mobiliario y equipo y su depreciación acumulada, por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020, ha sido el siguiente:

| | Instalaciones S/(000) | Muebles y enseres S/(000) | Unidades de transporte S/(000) | Equipos de cómputo y diversos S/(000) | Obras en curso S/(000) | Total S/(000) |
|---|--------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|--|------------------------------|------------------|
| Costo | | | | | | |
| Saldos al 1 de enero de 2020 | 7,381 | 4,224 | 720 | 15,564 | 375 | 28,264 |
| Adiciones (c) | 1 | - | - | 7,073 | - | 7,074 |
| Retiros | (271) | - | (214) | - | (5) | (490) |
| Transferencias | 152 | 1 | - | (1) | (152) | - |
| Transferencia a activos intangibles, nota 13(a) | - | - | - | - | (218) | (218) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2020 | <u>7,263</u> | <u>4,225</u> | <u>506</u> | <u>22,636</u> | <u>-</u> | <u>34,630</u> |
| Adiciones (c) | 1 | - | 173 | 3,483 | - | 3,657 |
| Retiros | - | - | (337) | - | - | (337) |
| Transferencias | 54 | 5 | - | 4 | - | 63 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2021 | <u>7,318</u> | <u>4,230</u> | <u>342</u> | <u>26,123</u> | <u>-</u> | <u>38,013</u> |
| Depreciación acumulada | | | | | | |
| Saldos al 1 de enero de 2020 | 5,395 | 3,404 | 332 | 9,100 | - | 18,231 |
| Depreciación del año, ver nota 23 | 380 | 166 | 131 | 4,260 | - | 4,937 |
| Retiros | (9) | - | (165) | - | - | (174) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2020 | <u>5,766</u> | <u>3,570</u> | <u>298</u> | <u>13,360</u> | <u>-</u> | <u>22,994</u> |
| Depreciación del año, ver nota 23 | 212 | 161 | 58 | 5,079 | - | 5,510 |
| Retiros | - | - | (288) | - | - | (288) |
| Transferencias | 54 | 5 | - | 4 | - | 63 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2021 | <u>6,032</u> | <u>3,736</u> | <u>68</u> | <u>18,443</u> | <u>-</u> | <u>28,279</u> |
| Valor neto en libros | | | | | | |
| Al 31 de diciembre de 2021 | <u>1,286</u> | <u>494</u> | <u>274</u> | <u>7,680</u> | <u>-</u> | <u>9,734</u> |
| Al 31 de diciembre de 2020 | <u>1,497</u> | <u>655</u> | <u>208</u> | <u>9,276</u> | <u>-</u> | <u>11,636</u> |

(b) Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, no existen prendas ni se han otorgado garantías a terceros sobre las instalaciones y bienes de mobiliario y equipo de la Compañía y sus Subsidiarias.

(c) Durante el 2021, las principales adiciones corresponden principalmente a la compra de pantallas para Videowall, por el importe aproximado de S/2,117,000 (durante el 2020, corresponden principalmente a la compra de cómputo destinados al trabajo remoto del personal, por el importe aproximado de S/6,350,000).

(d) La Gerencia revisa periódicamente los valores residuales, vida útil y el método de depreciación para asegurarse que son consistentes con los beneficios económicos y la expectativa de vida de los activos fijos. En opinión de la Gerencia, no existe evidencia de deterioro en sus activos fijos al 31 de diciembre de 2021 y de 2020.

(e) Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el costo y la correspondiente depreciación acumulada de los activos adquiridos a través de arrendamientos financieros son los siguientes:

| | 31 de diciembre de 2021 | | | 31 de diciembre de 2020 | | |
|--|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| | Costo S/(000) | Depreciación acumulada S/(000) | Costo neto S/(000) | Costo S/(000) | Depreciación acumulada S/(000) | Costo neto S/(000) |
| Equipos diversos, cómputo y transporte | <u>14,168</u> | <u>(9,083)</u> | <u>5,085</u> | <u>13,601</u> | <u>(6,825)</u> | <u>6,776</u> |

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

12. Propiedades de inversión

(a) A continuación se presenta la composición del rubro al 31 de diciembre de 2021 y de 2020:

| | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) | Año de adquisición o de construcción | (Pérdida) ganancia de valorización (b) | | Metodología de valorización 2021 / 2020 |
|--|------------------|------------------|---|--|------------------|---|
| | | | | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) | |
| Centros Comerciales construidos sobre terrenos propios: | | | | | | |
| Puruchuco - Lima | 635,879 | 637,165 | 2019 | (3,624) | (4,839) | FCD |
| Chiclayo - Provincia | 364,482 | 318,403 | 2005 | 34,594 | (10,693) | FCD |
| Piura - Provincia | 299,035 | 270,917 | 2011 | 27,662 | (2,128) | FCD |
| Trujillo - Provincia | 276,069 | 238,825 | 2007 | 33,681 | (3,829) | FCD |
| Primavera - Lima | 252,350 | 234,446 | 2011 | 17,279 | (6,346) | FCD |
| Pucallpa - Provincia | 130,733 | 128,726 | 2018 | (495) | (6,474) | FCD |
| Santa Clara - Lima | 121,117 | 118,104 | 2010 | 2,702 | (1,775) | FCD |
| Pro - Lima | 134,999 | 116,138 | 2008 | 17,905 | (775) | FCD |
| Cajamarca - Provincia | 115,014 | 101,234 | 2013 | 11,194 | (514) | FCD |
| Guardia Civil - Lima | 86,409 | 78,902 | 2012 | 7,108 | (631) | FCD |
| Sullana - Provincia | 42,924 | 42,014 | 2013 | 824 | (2,145) | FCD |
| Nuevo Chimbote - Provincia | 35,559 | 31,849 | 2011 | 3,567 | (598) | FCD |
| Lurín - Lima | 15,243 | 14,590 | 2010 | 615 | (4,146) | FCD |
| Centros Comerciales construidos sobre derechos de superficie o usufructo (*): | | | | | | |
| Salaverry - Lima | 498,139 | 485,624 | 2014 | 9,163 | (6,987) | FCD |
| San Antonio Cusco - Provincia | 366,370 | 319,745 | 2013 | 15,433 | (23,687) | FCD |
| Centro Cívico - Lima | 241,227 | 240,019 | 2010 | (3,303) | (6,884) | FCD |
| Huancayo - Provincia | 164,544 | 159,821 | 2008 | 3,057 | (10,101) | FCD |
| Huánuco - Provincia | 141,075 | 132,887 | 2012 | 4,521 | (1,709) | FCD |
| Juliaca - Provincia | 94,934 | 95,976 | 2011 | (1,380) | 301 | FCD |
| Arequipa - Provincia | 79,506 | 76,685 | 2010 | 1,305 | (4,283) | FCD |
| Villa María - Lima | 48,397 | 48,037 | 2017 | 360 | (532) | FCD |
| Otros | 9,919 | 8,407 | 2018 | (584) | (584) | |
| Inmuebles: | | | | | | |
| Inmueble Jirón de la Unión - Lima | 12,179 | 14,262 | 2011 | (2,082) | (4,327) | FCD |
| Inmueble San Juan de Lurigancho - Lima | 13,144 | 12,794 | 2011 | 351 | 1,608 | FCD |
| | <u>4,179,247</u> | <u>3,925,570</u> | | <u>179,853</u> | <u>(102,078)</u> | |

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

| | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) | Año de adquisición o de construcción | (Pérdida) ganancia de valorización (b) | | Metodología de valorización 2021 / 2020 |
|---------------------------------|------------------|------------------|---|--|-----------------|---|
| | | | | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) | |
| Terrenos: | | | | | | |
| Rex - Lima | 62,119 | 73,927 | 2014 | (12,760) | 4,723 | Tasación |
| Chacarilla - Lima | 36,542 | 38,127 | 2014 | (1,640) | 2,507 | Tasación |
| San Miguel - Lima | - | 32,822 | 2019 | 4,663 | 1,333 | Tasación |
| Carabaylo - Lima | 25,435 | 26,350 | 2012 | (997) | 2,361 | Tasación |
| Terreno Valle Cañete - Lima | 19,668 | 18,282 | 2010 | 1,229 | 1,193 | Tasación |
| Tarapoto - Provincia | 16,363 | 17,171 | 2012 | (928) | 994 | Tasación |
| Zapallal - Lima | 15,638 | 16,065 | 2012 | (396) | 1,311 | Tasación |
| Nuevo Chimbote - Provincia (**) | 15,433 | 14,576 | 2011 | 857 | 952 | Tasación |
| Lurín 2 - Lima | 12,479 | 13,077 | 2018 | (623) | 831 | Tasación |
| Santa Clara - Lima (**) | 11,796 | 12,379 | 2010 | (583) | 953 | Tasación |
| Sullana - Provincia (**) | 11,403 | 11,834 | 2013 | (431) | 773 | Tasación |
| Pucallpa - Provincia(**) | 7,750 | 8,036 | 2018 | (285) | 525 | Tasación |
| Pisco - Provincia | 5,838 | 5,395 | 2012 | 413 | 335 | Tasación |
| Trujillo - Provincia (**) | 5,527 | 5,046 | 2007 | 481 | 330 | Tasación |
| Lurín - Lima (**) | 3,769 | 4,036 | 2016 | (267) | 171 | Tasación |
| Puruchuco - Lima (**) | 1,536 | 1,644 | 2018 | (108) | 38 | Tasación |
| | <u>251,296</u> | <u>298,767</u> | | <u>(11,375)</u> | <u>19,330</u> | |
| Total | <u>4,430,543</u> | <u>4,224,337</u> | | <u>168,478</u> | <u>(82,748)</u> | |

FCD: Flujo de caja descontado

(*) Corresponde a centros comerciales construidos sobre derechos de superficie o usufructo. Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, los contratos por derecho de usufructo de terrenos sobre los cuales el Grupo InRetail Real Estate ha construido Centros Comerciales tienen una vigencia que oscila entre 20 y 70 años.

(**) Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el valor razonable incluye el valor de los terrenos adyacentes a Centros Comerciales operativos de propiedad el Grupo InRetail Real Estate para futuras ampliaciones, por un importe de S/57,214,000 y S/57,551,000, respectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(b) A continuación se presenta el movimiento de las propiedades de inversión:

| | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) |
|--|------------------|------------------|
| Saldo al 1 de enero | 4,224,337 | 4,210,315 |
| Adiciones: | | |
| Obras por ampliaciones y remodelaciones (*) | 47,896 | 33,486 |
| Construcción - Tramo II Centro Comercial Cusco (c) | 27,319 | 36,634 |
| Construcción - Centro Comercial Puruchuco (d) | - | 26,650 |
| Venta y/o retiro (e) | (37,487) | - |
| (Pérdida) ganancia por valuación a valor razonable, neta (a) | 168,478 | (82,748) |
| Saldo final al 31 de diciembre | <u>4,430,543</u> | <u>4,224,337</u> |

(*) Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, corresponde principalmente a las compras, ampliaciones y/o remodelaciones de los Centros Comerciales e Inmuebles mencionados a continuación:

| Centro Comercial | Descripción | 2021 S/(000) |
|------------------|---|-----------------|
| Chiclayo | Renovación del patio de comida | 11,384 |
| Centro Cívico | Ampliación del Centro Comercial que incluye apertura de H&M | 4,511 |
| Cusco | Instalaciones y mejoras del centro comercial | 3,872 |
| Huánuco | Mejor Atención al Ciudadano (MAC) | 3,666 |
| Trujillo | Mejor Atención al Ciudadano (MAC) | 3,563 |
| Salaverry | Ampliación del Centro Comercial que incluye áreas del sótano | 3,351 |
| Cajamarca | Mejor Atención al Ciudadano (MAC) | 2,585 |
| Pucallpa | Mejor Atención al Ciudadano (MAC) | 2,501 |
| Puruchuco | Mejoramiento del centro comercial | 2,338 |
| Huancayo | Remodelación y mejoramiento en áreas comunes | 1,666 |
| Arequipa | Reubicación locatario y mejoramiento en áreas comunes | 1,516 |
| | Otros menores a S/(000) 1,500 | 6,943 |
| | | <u>47,896</u> |

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

| Centro Comercial | Descripción | 2020 S/(000) |
|------------------------------|--|-----------------|
| Chiclayo | Renovación del patio de comida | 10,688 |
| | Ampliación del Centro Comercial que incluye la apertura de | |
| Centro Cívico San Juan de | H&M | 6,832 |
| Lurigancho | Desembolsos preoperativos por el Nuevo Centro Comercial | 5,603 |
| | Ampliación del Centro Comercial que incluye áreas del | |
| Salaverry | sótano | 2,116 |
| | Otros menores a S/(000) 1,500 | 8,247 |
| | | <hr/> |
| | | 33,486 |

- (c) El Centro Comercial Cusco es una propiedad de inversión ubicada en la ciudad del Cusco, el terreno fue adquirido en el año 2008. El primer tramo del proyecto fue inaugurado en el año 2013. El 7 de setiembre de 2021 fue inaugurado el segundo tramo del centro comercial con una ampliación de 37 mil metros cuadrados, los cuales incluyen 5 restaurantes y 36 tiendas adicionales que acompañan a las 97 tiendas que existen en el centro comercial.
- (d) Puruchuco es una propiedad de inversión ubicada en el distrito de Ate, Lima; el terreno fue adquirido en el año 2014. En julio 2018, se obtuvo un financiamiento para la construcción de un centro comercial mediante la firma de un contrato de arrendamiento financiero entre el Scotiabank del Perú S.A.A. y el Patrimonio en Fideicomiso D.S. N°0093-2002 - EF Interproperties Perú por un importe de S/380,000,000. El 13 de noviembre de 2019, fue inaugurado el centro comercial antes mencionado.
- (e) En el año 2021 se aprobó, mediante Acta de Comité de Administración de Patrimonio en Fideicomiso D.S. N°093-2002-EF - Interproperties Perú la venta de la clase 24 por el proyecto "San Miguel", la transacción fue realizada con una vinculada a precio del valor de mercado por S/31,113,000 y generó una pérdida de S/6,375,000. La Clase 24 estaba designada a proyectos inmobiliarios, entre los cuales se encuentra el proyecto denominado "San Miguel", inmueble ubicado en la Av. Venezuela N°5415, distrito de San Miguel - Lima, el cual fue adquirido el 16 de diciembre de 2019.
- (f) Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 la Compañía y sus Subsidiarias no tienen propiedades clasificadas en el Nivel 1 ó 2 de la jerarquía del valor razonable. A dichas fechas el valor razonable de las propiedades de inversión se clasifica en el Nivel 3 y se ha determinado a través de la metodología de flujo de caja descontado (FCD) para los centros comerciales en operación e inmuebles y una valoración formulada por un profesional independiente registrado en el Consejo Nacional de Tasadores (CONATA) y en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) en la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS) para los terrenos.

De acuerdo a lo establecido en la nota 3.3(i), para estimar los valores razonables de las propiedades de inversión, la Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias han utilizado sus conocimientos del mercado y juicio profesional.

Durante 2021 y 2020, la fluctuación del valor razonable de las propiedades de inversión fue una

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

ganancia y una pérdida de aproximadamente S/168,478,000 y S/82,748,000 respectivamente; que se muestra en el "Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión" del estado de resultados consolidado.

A continuación, se presenta una breve descripción de los supuestos considerados para la determinación de los flujos de caja, los que se preparan sobre una base agregada y desapalancada, al 31 de diciembre de 2021 y de 2020:

| | Porcentaje | |
|--|------------|-------|
| | 2021 | 2020 |
| - Inflación de largo plazo - Es el incremento del nivel general de precios esperado en Perú en el largo plazo. | 2.5 | 2.5 |
| - Tasa de ocupación promedio de inmuebles a largo plazo - Se considera el nivel de ocupabilidad esperado. | 97.7 | 98 |
| - Tasa de crecimiento promedio en la renta de alquiler - Es el índice que expresa el crecimiento de los ingresos por rentas, incluye factores de crecimiento del sector, tasas de inflación, tipo de cambio estable, ingreso per cápita y gasto en aumento. | 2.5 | 2.5 |
| - Margen EBITDA Promedio - Es proyectado a partir de los ingresos por concepto de alquiler de las áreas arrendables por inmueble e ingresos por marketing, deduciéndoseles a dichos importes costos relacionados a honorarios por administración, otros gastos administrativos, seguros, impuestos y otros egresos. | 83.23 | 82.56 |
| - Tasa de descuento promedio - Refleja el riesgo de mercado vigente y la incertidumbre asociada a la obtención de flujos de caja. | 8.70 | 8.70 |

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El valor razonable de los terrenos es determinado sobre la base del valor asignado por un tasador externo. El tasador externo utiliza el método del mercado comprable, según el cual el valor razonable de una propiedad es estimado sobre la base de transacciones comparables. La unidad de comparación aplicada por la Compañía y sus Subsidiarias es el precio por metro cuadrado. Al 31 de diciembre de 2020, el rango de precio por metro cuadrado de los terrenos y el precio promedio por metro cuadrado del área geográfica donde se ubican los terrenos son los siguientes:

| Terreno | Rango US\$ | Promedio US\$ |
|-------------------------|---------------|------------------|
| Chacarilla - Lima | 2,250 - 2,755 | 2,422 |
| Rex - Lima | 1,800 - 2,000 | 1,862 |
| Puruchuco - Lima | 1,203 - 1,267 | 1,234 |
| Trujillo - La Libertad | 851 - 926 | 890 |
| Santa Clara - Lima | 700 - 900 | 817 |
| San Miguel - Lima | 726 - 794 | 757 |
| Sullana - Piura | 496 - 670 | 588 |
| Pucallpa - Pucallpa | 245 - 450 | 429 |
| Cañete - Lima | 280 - 440 | 348 |
| Tarapoto - San Martín | 292 - 348 | 316 |
| Lurín 2 - Lima | 225 - 372 | 299 |
| Nuevo Chimbote - Ancash | 240 - 270 | 259 |
| Carabaylo II - Lima | 200 - 310 | 253 |
| Zapallal - Lima | 230 - 265 | 251 |
| Lurin - Lima | 200 - 250 | 228 |
| Carabaylo - Lima | 160 - 180 | 169 |
| Pisco - Ica | 135 - 170 | 152 |

- (g) A continuación se presenta el análisis de sensibilidad sobre la valorización de las inversiones en propiedades, frente a cambios en los factores que la Gerencia estima más relevantes:

| | Cambio de tasas | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) |
|---|--------------------|-----------------|-----------------|
| Tasa de crecimiento promedio en la renta de alquiler (base) - 2.50% | | | |
| Incremento | +0.25% | 119,614 | 104,758 |
| Disminución | -0.25% | (111,068) | (97,096) |
| Tasa de descuento (base) - 8.70% | | | |
| Incremento | +0.5% | (253,143) | (244,023) |
| Disminución | -0.5% | 290,861 | 280,106 |

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (h) El monto de los ingresos mínimos fijos futuros por moneda correspondiente a los arrendamientos de las propiedades de inversión de la Compañía y sus Subsidiarias es como sigue:

| Año | 2021 | | | | | |
|--------------|----------------|------------------|---------------|----------------|----------------|------------------|
| | Vinculadas | | Terceros | | Total | |
| | US\$(000) | S/(000) | US\$(000) | S/(000) | US\$(000) | S/(000) |
| 2022 | 8,908 | 98,201 | 4,307 | 156,752 | 13,215 | 254,953 |
| 2023 | 8,907 | 92,681 | 4,212 | 114,705 | 13,119 | 207,386 |
| 2024 | 8,577 | 90,008 | 4,188 | 76,579 | 12,765 | 166,587 |
| 2025 | 8,490 | 88,848 | 4,187 | 51,924 | 12,677 | 140,772 |
| 2026-2076 | 123,428 | 1,212,938 | 78,683 | 368,527 | 202,111 | 1,581,465 |
| Total | 158,310 | 1,582,676 | 95,577 | 768,487 | 253,887 | 2,351,163 |

| Año | 2020 | | | | | |
|--------------|----------------|------------------|---------------|----------------|----------------|------------------|
| | Vinculadas | | Terceros | | Total | |
| | US\$(000) | S/(000) | US\$(000) | S/(000) | US\$(000) | S/(000) |
| 2021 | 8,788 | 100,152 | 4,071 | 155,145 | 12,859 | 255,297 |
| 2022 | 8,787 | 95,265 | 4,051 | 114,211 | 12,838 | 209,476 |
| 2023 | 8,787 | 91,026 | 4,051 | 90,300 | 12,838 | 181,326 |
| 2024 | 8,450 | 88,491 | 4,051 | 59,620 | 12,501 | 148,111 |
| 2025-2076 | 128,058 | 1,276,059 | 79,988 | 346,898 | 208,046 | 1,622,957 |
| Total | 162,870 | 1,650,993 | 96,212 | 766,174 | 259,082 | 2,417,167 |

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, los alquileres mínimos fijos son calculados en base a un horizonte de tiempo de entre 56 y 57 años, respectivamente.

La Compañía y sus Subsidiarias mantienen seguros sobre sus propiedades de inversión de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

13. Intangibles

- (a) La composición y movimiento de este rubro a la fecha del estado consolidado de situación financiera se presenta a continuación:

| | Software S/(000) | Otros activos S/(000) | Proyectos en curso S/(000) | Total S/(000) |
|--|---------------------|--------------------------|----------------------------------|------------------|
| Costo | | | | |
| Saldos al 1 de enero de 2020 | 5,931 | 2,716 | - | 8,647 |
| Adiciones (c) | 2,878 | - | 2,531 | 5,409 |
| Transferencias | 1,476 | (2,084) | 608 | - |
| Transferencia de instalaciones, mobiliario y equipo, nota 11(a) | 218 | - | - | 218 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2020 | <u>10,503</u> | <u>632</u> | <u>3,139</u> | <u>14,274</u> |
| Adiciones (c) | 2,556 | 966 | 2,003 | 5,525 |
| Transferencias | 10 | 1,590 | (1,600) | - |
| Saldos al 31 de diciembre de 2021 | <u>13,069</u> | <u>3,188</u> | <u>3,542</u> | <u>19,799</u> |
| Amortización acumulada | | | | |
| Saldos al 1 de enero de 2020 | 2,017 | 10 | - | 2,027 |
| Amortización del año, ver nota 23 | 1,644 | 17 | - | 1,661 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2020 | <u>3,661</u> | <u>27</u> | <u>-</u> | <u>3,688</u> |
| Amortización del año, ver nota 23 | 2,366 | 141 | - | 2,507 |
| Transferencias | 10 | (10) | - | - |
| Saldos al 31 de diciembre de 2021 | <u>6,037</u> | <u>158</u> | <u>-</u> | <u>6,195</u> |
| Valor neto en libros | | | | |
| Al 31 de diciembre de 2021 | <u>7,032</u> | <u>3,030</u> | <u>3,542</u> | <u>13,604</u> |
| Al 31 de diciembre de 2020 | <u>6,842</u> | <u>605</u> | <u>3,139</u> | <u>10,586</u> |

- (b) Los activos intangibles se registran al costo de adquisición y están presentados netos de su amortización acumulada. La amortización se reconoce como gasto y se determina siguiendo el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos que ha sido estimada entre dos y diez años.

La estimación sobre la vida útil se revisa periódicamente para asegurar que el período de amortización sea consistente con el patrón previsto de beneficios económicos de dichos activos.

- (c) Durante el 2021, las principales adiciones corresponden principalmente a la compra de software, licencias e infraestructura nube, por el importe aproximado de S/1,723,000 y mejoras en el market place "Real Plaza Go" por el importe de S/966,000.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Durante el 2020 las adiciones corresponden principalmente la implementación del market place “Real Plaza Go”, implementación de sistemas de información para el trabajo remoto y mejoras de software por aproximadamente S/1,600,000, S/1,895,000 y S/1,571,000 respectivamente.

14. Cuentas por pagar comerciales

(a) A continuación se presenta la composición del rubro al 31 de diciembre de 2021 y de 2020:

| | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Facturas por pagar (b) | 46,141 | 61,131 |
| Servicios recibidos no facturados (c) | 8,877 | 8,385 |
| | <u>55,018</u> | <u>69,516</u> |
| Por plazo: | | |
| Corriente | 48,209 | 64,021 |
| No corriente | 6,809 | 5,495 |
| | <u>55,018</u> | <u>69,516</u> |

(b) 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, y no devengan intereses.

(c) Corresponde a provisiones de servicios recibidos y no facturados por los proveedores, principalmente por los servicios de las compañías constructoras brindados en el último trimestre del periodo. En opinión de la Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias, dichas provisiones son suficientes para cumplir con los pasivos una vez que sean facturados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

15. Otros pasivos

(a) A continuación se presenta la composición del rubro al 31 de diciembre de 2021 y de 2020:

| | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) |
|--|-----------------|-----------------|
| Intereses por pagar por las obligaciones financieras (b) | 30,316 | 28,647 |
| Ingresos diferidos de arrendatarios (c) | 20,538 | 22,131 |
| Provisión de servicios básicos (d) | 5,043 | 3,716 |
| Remuneraciones y beneficios sociales | 4,965 | 2,947 |
| Débito fiscal por Impuesto General a las Ventas | 3,862 | 2,238 |
| Depósitos en garantía de los arrendatarios | 3,412 | 3,360 |
| Tributos y detracciones por pagar | 3,223 | 1,693 |
| Interés cross currency swap (nota 10) | 2,788 | - |
| Intereses por pagar financiamiento de Puruchuco (e) | 1,734 | 1,897 |
| Provisión por pago a propietarios | 1,645 | 1,200 |
| Participaciones de los trabajadores | - | 240 |
| Otras cuentas por pagar | 5,304 | 5,192 |
| | <u>82,830</u> | <u>73,261</u> |
| Por plazo: | | |
| Corriente | 69,070 | 57,715 |
| No corriente | 13,760 | 15,546 |
| | <u>82,830</u> | <u>73,261</u> |

(b) Corresponde principalmente a los intereses por pagar originados por la emisión de bonos, ver nota 16(b), y el financiamiento obtenido en relación a la adquisición del instrumento financiero derivado - "Call spread", ver nota 10.

(c) A continuación se presenta el detalle:

| | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Derechos de llave (c.1) | 17,149 | 19,683 |
| Alquileres adelantados | 2,130 | 1,250 |
| Otros ingresos diferidos | 1,259 | 1,198 |
| | <u>20,538</u> | <u>22,131</u> |

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c.1) El movimiento de los ingresos diferidos por derechos de llave por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020 es como sigue:

| | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Saldo al 1 de enero | 19,683 | 23,820 |
| Adiciones | 2,364 | 2,049 |
| Aplicación a resultados, nota 21(a) | <u>(4,898)</u> | <u>(6,186)</u> |
| Saldo al 31 de diciembre | <u>17,149</u> | <u>19,683</u> |

- (d) Corresponde a la provisión por servicios básicos como energía eléctrica, agua y alcantarillado y redes de internet de los centros comerciales.
- (e) Corresponde a los intereses por pagar provisionados por la operación de financiamiento para la construcción y puesta en marcha del Centro Comercial Real Plaza Puruchuco (con el Scotiabank del Perú S.A.A.), el cual tuvo como fecha de primer desembolso en agosto del 2018.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

16. Obligaciones financieras

(a) A continuación se presenta la composición del rubro al 31 de diciembre de 2021 y de 2020:

| Tipo de obligación | Subsidiaria | Moneda de origen | Tasa de Interés % | Pago de interés | Vencimiento | Importe original en miles | 2021 | | | 2020 | | |
|--|----------------------------|------------------|-------------------|-----------------|--------------|---------------------------|------------------|-------------------|----------------------|------------------|-------------------|----------------------|
| | | | | | | | Total S/(000) | Corriente S/(000) | No corriente S/(000) | Total S/(000) | Corriente S/(000) | No corriente S/(000) |
| Emisión de bonos (b) | | | | | | | | | | | | |
| Senior Notes Unsecured (b.1) | InRetail Shopping Malls | US\$ | 5.75 | Semestral | 2028 | 350,000 | 1,327,464 | - | 1,327,464 | 1,195,204 | - | 1,195,204 |
| Senior Notes Unsecured (b.2) | InRetail Shopping Malls | S/ | 6.56 | Semestral | 2028 | 313,500 | 310,569 | - | 310,569 | 310,202 | - | 310,202 |
| Senior Notes Unsecured (b.3) | InRetail Shopping Malls | S/ | 7.88 | Semestral | 2034 | 141,000 | 135,668 | - | 135,668 | 135,588 | - | 135,588 |
| | | | | | | | <u>1,773,701</u> | <u>-</u> | <u>1,773,701</u> | <u>1,640,994</u> | <u>-</u> | <u>1,640,994</u> |
| Arrendamiento financiero | | | | | | | | | | | | |
| Partes no relacionadas | | | | | | | | | | | | |
| Scotiabank del Perú S.A.A., nota 12(d) | Interproperties Holding II | S/ | 5.51 | Trimestral | 2025 | 380,000 | 336,480 | 30,954 | 305,526 | 367,378 | 30,897 | 336,481 |
| | | | | | Entre 2022 y | | | | | | | |
| Otros | Real Plaza S.R.L. | US\$ | Entre 2.18 y 9.50 | Mensual | 2025 | 2,940 | 5,346 | 3,676 | 1,670 | 6,156 | 3,054 | 3,102 |
| | | | | | | | <u>341,826</u> | <u>34,630</u> | <u>307,196</u> | <u>373,534</u> | <u>33,951</u> | <u>339,583</u> |
| Partes relacionadas | | | | | | | | | | | | |
| Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank, adquisición de unidades de transporte | Real Plaza S.R.L. | US\$ | 4.53 | Mensual | 2025 | 50 | 134 | 71 | 63 | 60 | 31 | 29 |
| | | | | | | | <u>134</u> | <u>71</u> | <u>63</u> | <u>60</u> | <u>31</u> | <u>29</u> |
| | | | | | | | <u>341,960</u> | <u>34,701</u> | <u>307,259</u> | <u>373,594</u> | <u>33,982</u> | <u>339,612</u> |
| Pagarés | | | | | | | | | | | | |
| Partes no relacionadas | | | | | | | | | | | | |
| Scotiabank del Perú S.A.A. (c) | InRetail Shopping Malls | S/ | 5.25 | Trimestral | 2027 | 50,000 | 43,484 | 4,935 | 38,549 | 48,414 | 4,930 | 43,484 |
| Scotiabank del Perú S.A.A. | Interproperties Holding II | S/ | 4.21 | Semestral | 2022 | 19,000 | 19,000 | 19,000 | - | - | - | - |
| Scotiabank del Perú S.A.A. | Interproperties Holding I | S/ | 2.07 | Semestral | 2021 | 17,500 | - | - | - | 17,500 | 17,500 | - |
| Banco de Crédito del Perú | Interproperties Holding I | S/ | 3.50 | Semestral | 2022 | 39,000 | 39,000 | 39,000 | - | - | - | - |
| Banco de Crédito del Perú | Real Plaza S.R.L. | S/ | 1.48 | Mensual | 2023 | 10,000 | - | - | - | 10,000 | 2,884 | 7,116 |
| | | | | | | | <u>101,484</u> | <u>62,935</u> | <u>38,549</u> | <u>75,914</u> | <u>25,314</u> | <u>50,600</u> |
| Partes relacionadas | | | | | | | | | | | | |
| Banco Internacional del Perú S.A.A. | Interproperties Holding I | S/ | 1.76 | Semestral | 2021 | 35,000 | - | - | - | 35,000 | 35,000 | - |
| Banco Internacional del Perú S.A.A. | Interproperties Holding I | S/ | 1.85 | Semestral | 2022 | 54,500 | 54,500 | 54,500 | - | - | - | - |
| | | | | | | | <u>54,500</u> | <u>54,500</u> | <u>-</u> | <u>35,000</u> | <u>35,000</u> | <u>-</u> |
| | | | | | | | <u>155,984</u> | <u>117,435</u> | <u>38,549</u> | <u>110,914</u> | <u>60,314</u> | <u>50,600</u> |
| Financiamiento de primas "Call Spread", nota 10 | | | | | | | | | | | | |
| JP Morgan S.A. | InRetail Shopping Malls | US\$ | 10.205 | Semestral | 2028 | 23,440 | - | - | - | 70,418 | 6,707 | 63,711 |
| JP Morgan S.A. | InRetail Shopping Malls | US\$ | 10.205 | Semestral | 2028 | 18,147 | 50,204 | 5,817 | 44,387 | - | - | - |
| Total | | | | | | | <u>2,321,849</u> | <u>157,953</u> | <u>2,163,896</u> | <u>2,195,920</u> | <u>101,003</u> | <u>2,094,917</u> |

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) Corresponden a las siguientes emisiones:
- (b.1) En abril de 2018, InRetail Shopping Malls, Subsidiaria de la Compañía, emitió bonos corporativos denominados "5.750 Senior Notes Unsecured" por la suma de US\$68,312,000, bajo la Regla 144A y Regulación S del U.S. Securities Act de 1933 de los Estados Unidos de América. El importe resultante de esta emisión fue empleado para pre-cancelar a los bonistas que eligieron no participar del intercambio de bonos explicado en el siguiente párrafo.

InRetail Shopping Malls realizó una oferta de intercambio dirigida a los titulares de los bonos corporativos denominados "6.500% Senior Notes due 2021", emitidos en el año 2014, logrando intercambiar bonos por un importe ascendente a US\$263,723,000, los cuales generaron cargos financieros por aproximadamente US\$17,965,000 en el rubro "Deudas y préstamos que devengan intereses" del estado consolidado de situación financiera; por lo anterior, el efecto total en el rubro antes mencionado por el intercambio de bonos fue de US\$281,688,000. En este sentido, considerando la emisión efectuada en abril de 2018 (por US\$68,312,000) y el intercambio de bonos antes descrito, el importe total de la emisión de bonos "5.750 Senior Notes Unsecured" ascendió a US\$350,000,000.

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 el costo de estructuración cuyo saldo al 31 de diciembre de 2021 fue de aproximadamente US\$17,968,000, equivalente a S/71,836,000 (US\$20,198,000, equivalente a S/73,196,000, al 31 de diciembre de 2020).

La Gerencia de la Compañía concluyó que el intercambio antes mencionado no generó una modificación sustancial en los términos y condiciones del pasivo financiero; por lo tanto, no reconoció un nuevo pasivo financiero. Los costos originales de transacción asociados a los bonos intercambiados se seguirán amortizando en base al cronograma del nuevo bono.

- (b.2) En abril de 2018, se emitieron instrumentos de deuda ("Notes") denominados en soles por S/313,500,000, 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 6.730 por ciento, después de considerar los respectivos costos de estructuración de aproximadamente S/2,931,000, al 31 de diciembre de 2021 (S/3,298,000, al 31 de diciembre de 2020).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b.3) En julio de 2014 InRetail Shopping Malls emitió una oferta privada en el mercado local y en el exterior de "Senior Notes Unsecured" por S/141,000,000. Esta obligación fue registrada al costo amortizado e incluye cargos de emisión por aproximadamente S/1,332,000, al 31 de diciembre de 2021 (S/1,412,000, al 31 de diciembre de 2020). Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés efectiva anual de 7.988 por ciento. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, se presenta neto de S/4,000,000, correspondiente a las "Senior Notes Unsecured" mantenidas por InRetail Shopping Malls.
- (b.4) Los intereses devengados durante el año 2021 por estos bonos ascendieron a aproximadamente S/109,990,000 (aproximadamente S/102,181,000 durante el año 2020) y se presentan en el rubro "Gastos financieros - Intereses de bonos emitidos" del estado consolidado de resultados, ver nota 25(a). Asimismo, al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el saldo de intereses por pagar asciende a S/29,365,000 y S/27,525,000, respectivamente.
- (b.5) Durante el 2021 y 2020, el Grupo InRetail Real Estate ha reconocido gastos por el devengamiento de la comisión por estructuración de obligaciones por aproximadamente S/10,337,000 y S/8,762,000, respectivamente, los cuales se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado consolidado de resultados, nota 25(a).
- (b.6) Las emisiones internacionales están listadas en la Bolsa de Valores de Luxemburgo. Por otro lado, las emisiones locales e internacionales mantienen ciertos "covenants" financieros y operativos, los cuales, en opinión de la Gerencia, no limitan sus operaciones y se han cumplido a las fechas del estado consolidado de situación financiera, a excepción del ratio financiero "servicio de deuda", el cual es de índole operativo y no genera la exigibilidad de la deuda. Al respecto, la Gerencia viene gestionando el incumplimiento de dicho "covenant" y, en su opinión, el mismo no tendrá impactos negativos significativos en sus operaciones.
- (c) En octubre de 2019, la Compañía adquirió un pagaré con Scotiabank del Perú S.A.A. por el importe de S/50,000,000, por un plazo de 7 años, pagadero en cuotas trimestrales, que devenga un interés de 5.25 por ciento anual.

Esta deuda no tiene garantías específicas y se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés efectiva de 5.442 por ciento anual 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).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (d) Los pagos mínimos futuros por los arrendamientos financieros descritos en el párrafo (a) anterior, netos de los gastos financieros futuros, son los siguientes:

| | 2021 | | 2020 | |
|---|--------------------------|--|--------------------------|--|
| | Pagos mínimos S/(000) | Valor presente de las cuotas de arrendamiento financiero S/(000) | Pagos mínimos S/(000) | Valor presente de las cuotas de arrendamiento financiero S/(000) |
| Hasta 1 año | 52,602 | 34,701 | 53,832 | 33,982 |
| Entre 1 y 3 años | 94,386 | 63,785 | 99,261 | 65,038 |
| Mayores a 3 años | 251,895 | 243,474 | 298,732 | 274,574 |
| Total pagos mínimos | 398,883 | 341,960 | 451,825 | 373,594 |
| Menos - importes que representan gastos financieros | (56,923) | - | (78,231) | - |
| Valor presente de los pagos mínimos futuros | 341,960 | 341,960 | 373,594 | 373,594 |

- (e) Los pagos futuros por los bonos emitidos incluyendo los gastos por interés, pero sin incluir los costos de estructuración, son los siguientes:

| | 2021 | | | 2020 | | |
|---------------|----------------------|----------------------|------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| | Principal S/(000) | Intereses S/(000) | Total S/(000) | Principal S/(000) | Intereses S/(000) | Total S/(000) |
| 2021 | - | 111,822 | 111,822 | - | 104,295 | 104,295 |
| 2022 | - | 111,822 | 111,822 | - | 104,295 | 104,295 |
| 2023 | - | 111,822 | 111,822 | - | 104,295 | 104,295 |
| Hasta el 2034 | 1,773,701 | 437,339 | 2,211,040 | 1,640,994 | 515,181 | 2,156,175 |
| | 1,773,701 | 772,805 | 2,546,396 | 1,640,994 | 828,066 | 2,469,060 |

- (f) Durante el año 2021, los intereses devengados por los arrendamientos financieros, los pagarés y otros ascendieron aproximadamente a S/26,093,000 (aproximadamente S/20,368,000 durante el año 2020) y se presentan en el rubro "Gastos financieros - Intereses por arrendamiento financiero y otros" del estado consolidado de resultados, ver nota 25.

- (g) A partir del año 2020 se mantienen los siguientes requerimientos financieros ("covenants") por los contratos de arrendamiento financiero adquiridos con Scotiabank Perú S.A.A., los cuales se miden utilizando los estados financieros de Inretail Real Estate Corp.:

- El ratio de endeudamiento, que resulta de dividir (i) la deuda total, entre (ii) total de activos, no debe ser mayor a 60 por ciento.
- El ratio de endeudamiento garantizado, que resulta de dividir (i) la deuda garantizada, entre (ii) total de activos, no debe ser mayor a 30 por ciento.
- El ratio de cobertura de intereses neto, que resulta de dividir (i) EBITDA, entre (ii) gastos financieros (últimos doce meses), debe ser mayor a 1.75.
- El ratio de cobertura de servicio de deuda, que resulta de dividir (i) EBITDA, entre (ii) servicio de deuda (últimos doce meses), debe ser mayor a 1.25.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la Compañía y sus Subsidiarias han cumplido con los requerimientos financieros ("covenants") indicados anteriormente, excepto por el ratio de cobertura de intereses neto y el ratio de cobertura de servicio de deuda que, al 31 de diciembre de 2020, se encontraron debajo de los valores mínimos descritos anteriormente; sin embargo, la Compañía y sus Subsidiarias obtuvieron la dispensa respectiva y, en ese sentido, al 31 de diciembre de 2020, la clasificación de la deuda se ha hecho de acuerdo con el cronograma de pago originalmente pactado con el banco.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

17. Impuesto a la renta diferido

(a) Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, los activos y pasivos diferidos presentados en los estados consolidados son los siguientes:

| | 2021 | | 2020 | |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | Activo diferido S/(000) | Pasivo diferido S/(000) | Activo diferido S/(000) | Pasivo diferido S/(000) |
| Inmobiliaria Puerta del Sol S.A. | - | 33,085 | - | 28,996 |
| Real Plaza S.A. | 6,198 | - | 4,491 | - |
| Inversiones Real Estate S.A. | - | 632 | - | 632 |
| Centro Comercial Estación Central S.A. | 10 | - | 5 | - |
| Total | 6,208 | 33,717 | 4,496 | 29,628 |

(b) A continuación se presenta el detalle del activo y pasivo diferido por impuesto a la renta:

| | Saldo al 1 de enero de 2020 S/(000) | Ingreso (gasto) en el estado consolidado de resultados S/(000) | Saldo al 31 de diciembre de 2020 S/(000) | Ingreso (gasto) en el estado consolidado de resultados S/(000) | Saldo al 31 de diciembre de 2021 S/(000) |
|---|---|--|--|--|--|
| Total activo diferido, neto | 2,586 | 1,910 | 4,496 | 1,712 | 6,208 |
| Activo diferido - | | | | | |
| Ebitda tributario arrastrable (intereses por financiamiento) | - | - | - | 2,517 | 2,517 |
| Pérdida tributaria arrastrable | - | 1,921 | 1,921 | (478) | 1,443 |
| Arrendamiento por derecho de uso | 44 | 645 | 689 | 807 | 1,496 |
| Total activo diferido | 44 | 2,566 | 2,610 | 2,846 | 5,456 |
| Pasivo diferido - | | | | | |
| Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión | (24,013) | 6,988 | (17,025) | (4,553) | (21,578) |
| Depreciación tributaria de las propiedades de inversión | (12,230) | (2,232) | (14,462) | (2,583) | (17,045) |
| Otros | (946) | 195 | (751) | 201 | (550) |
| | (37,189) | 4,951 | (32,238) | (6,935) | (39,173) |
| Total pasivo diferido, neto | (37,145) | 7,517 | (29,628) | (4,089) | (33,717) |

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (c) El gasto por impuesto a la renta presentado en el estado consolidado de resultados por los años terminado el 31 de diciembre de 2021 y de 2020 se compone de la siguiente manera:

| | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) |
|---|-----------------|-----------------|
| Corriente | (6,363) | (3,595) |
| Impuesto relacionado a entidades de propósito especial, nota 26(f) | (48,523) | 2,720 |
| Diferido | <u>(2,377)</u> | <u>9,427</u> |
| Total ingreso (gasto) | <u>(57,263)</u> | <u>8,552</u> |

- (d) A continuación se muestra la determinación del impuesto a la renta:

| | 2021 | | 2020 | |
|--|-----------------|----------------|-----------------|---------------|
| | S/000 | % | S/000 | % |
| Utilidades antes de impuesto a la renta | | | | |
| la renta | <u>191,564</u> | <u>100.00</u> | <u>(37,532)</u> | <u>100.00</u> |
| Gasto teórico | (56,511) | (29.50) | 11,072 | 29.50 |
| Efecto de partidas de carácter permanente | <u>(752)</u> | <u>(0.39)</u> | <u>(2,520)</u> | <u>(6.71)</u> |
| Ingreso (gasto) por impuesto a la renta | | | | |
| la renta | <u>(57,263)</u> | <u>(29.89)</u> | <u>8,552</u> | <u>22.79</u> |

18. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo InRetail Real Estate mantiene cartas fianzas a favor de terceros por aproximadamente S/9,245,000 y US\$3,150,000 (equivalentes a S/12,594,000) emitidas por el Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank, entidad relacionada, con vencimiento en el periodo 2021 (S/9,240,000 y US\$3,972,000, equivalentes a S/14,394,000, al 31 de diciembre de 2020), que garantizan el cumplimiento de obligaciones provenientes de acuerdos contractuales relacionadas con los proyectos inmobiliarios de Interproperties Holding e Interproperties Holding II.

19. Patrimonio neto

- (a) Capital Social -

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el capital social de InRetail Real Estate Corp. asciende a S/1,475,706 aproximadamente, representado por 568,201,039 acciones, emitidas a valor nominal de US\$1 cada una.

- (b) Resultados no realizados -

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, los resultados no realizados fueron generados por los instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales y por el instrumento financiero derivado - "Call spread y Cross Currency Swap", ver nota 6 y 10, respectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (c) Distribución de dividendos -
En el 2021 y 2020, la Junta General de Accionista InRetail Real Estate Corp. no realizó ningún acuerdo de distribución.

20. Arrendamientos

- (a) La Compañía y sus Subsidiarias tienen contratos de arrendamientos de terrenos y edificaciones utilizados en sus operaciones. Dichos arrendamientos tienen plazos de arrendamiento entre 3 y 27 años. Las obligaciones de la Compañía y sus Subsidiarias 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.

La Compañía y sus Subsidiarias también tienen ciertos arrendamientos de locales con plazos de arrendamiento de 12 meses o menos y arrendamientos de equipos de oficina de bajo valor. La Compañía y sus Subsidiarias aplican las exenciones de reconocimiento de arrendamiento a corto plazo y arrendamiento de activos de bajo valor para estos arrendamientos.

- (b) A continuación, se detalla el movimiento del activo financiero por derecho de uso del periodo:

| | Terrenos S/(000) | Edificaciones S/(000) | Total S/(000) |
|--|---------------------|--------------------------|------------------|
| Costo - | | | |
| Saldo al 01 de enero de 2020, nota 3.2 | 149,932 | 933 | 150,865 |
| Adiciones (c) | 932 | - | 932 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2020 | 150,864 | 933 | 151,797 |
| Adiciones (c) | 9,857 | - | 9,857 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2021 | 160,721 | 933 | 161,654 |
| Depreciación acumulada - | | | |
| Saldo al 01 de enero de 2020 | 7,401 | 262 | 7,663 |
| Adiciones (e) y nota 22(a) | 7,348 | 263 | 7,611 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2020 | 14,749 | 525 | 15,274 |
| Adiciones (e) y nota 22(a) | 7,514 | 262 | 7,776 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2021 | 22,263 | 787 | 23,050 |
| Valor neto al 31 de diciembre de 2021 | 138,458 | 146 | 138,604 |
| Valor neto al 31 de diciembre de 2020 | 136,115 | 408 | 136,523 |

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c) A continuación se detalla el movimiento del pasivo financiero por arrendamiento del periodo:

| | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Al 01 de enero | 212,085 | 202,626 |
| Adiciones de arrendamientos | 13,153 | 932 |
| Gastos por intereses financieros, nota 25 | 10,714 | 9,694 |
| Pagos de arrendamiento (*) y (f) | (16,555) | (14,107) |
| Diferencia en cambio | 15,406 | 12,940 |
| | <u>234,803</u> | <u>212,085</u> |
| Al 31 de diciembre | <u>234,803</u> | <u>212,085</u> |
| Clasificación - | | |
| Corriente | 4,796 | 3,570 |
| No corriente | 230,007 | 208,515 |
| | <u>234,803</u> | <u>212,085</u> |

(*) La Compañía y sus Subsidiarias procedieron a refacturar S/1,599,000 por concepto de Subarrendamiento, importe cobrado en efectivo (S/1,039,000 al 31 de diciembre de 2020)

(d) Al 31 de diciembre de 2020, el calendario de amortización de estas obligaciones es el siguiente:

| | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) |
|--------------|-----------------------|-----------------------|
| 2021 | - | 3,570 |
| 2022 | 4,796 | 6,605 |
| 2023 | 8,071 | 5,785 |
| 2024 a más | 221,936 | 196,125 |
| | <u>234,803</u> | <u>212,085</u> |
| Total | <u>234,803</u> | <u>212,085</u> |

(e) La siguiente tabla presenta los importes reconocidos en el estado consolidado de resultados:

| | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) |
|--|----------------------|----------------------|
| Costo de depreciación de activo por derecho de uso, (b) y nota 22(a) | 7,776 | 7,611 |
| Gastos por intereses sobre pasivos por arrendamiento, (c) y nota 25 | 10,714 | 9,694 |
| | <u>18,490</u> | <u>17,305</u> |
| Importe total reconocido en resultados | <u>18,490</u> | <u>17,305</u> |

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (f) La Compañía y sus Subsidiarias tienen contratos de arrendamiento de locales comerciales que contienen pagos variables en función de las ventas. El objetivo de la Gerencia es alinear el gasto de arrendamiento con los ingresos generados.

A continuación, se proporciona información sobre los pagos de arrendamiento variables realizados por la Compañía y sus Subsidiarias, incluida la magnitud en relación con los pagos fijos:

| | Pagos fijos S/(000) | Pagos variables S/(000) | Total S/(000) |
|-----------------------------------|------------------------|----------------------------|------------------|
| 2021 | | | |
| Alquiler fijo (c) | 15,911 | - | 15,911 |
| Alquiler variable con pago mínimo | - | 11,242 | 11,242 |
| | <u>15,911</u> | <u>11,242</u> | <u>27,153</u> |
| | Pagos fijos S/(000) | Pagos variables S/(000) | Total S/(000) |
| 2020 | | | |
| Alquiler fijo (c) | 13,068 | - | 13,068 |
| Alquiler variable con pago mínimo | - | 7,662 | 7,662 |
| | <u>13,068</u> | <u>7,662</u> | <u>20,730</u> |

- (g) No existen arrendamientos con garantías de valor residual o arrendamientos aún no iniciados con los que la Compañía está comprometida.
- (h) Los contratos de arrendamiento devengan intereses a tasas anuales de 10.5 por ciento para los arrendamientos en soles y 6.7 por ciento para los arrendamientos en dólares.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

21. Ingresos por servicio inmobiliario

(a) A continuación presentamos la composición del saldo:

| | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingresos por alquileres | | |
| Ingresos por renta fija | 283,792 | 202,545 |
| Ingresos por renta variable | 61,741 | 35,804 |
| Alquiler de espacios publicitarios | 10,588 | 5,249 |
| Derecho de llave, nota 15(c .1) | 4,898 | 6,186 |
| | <u>361,019</u> | <u>249,784</u> |
| Ingresos por servicios de administración | | |
| Gastos comunes (b) | 80,180 | 71,692 |
| Energía y agua (c) | 53,799 | 44,060 |
| Fondo de promoción y publicidad (d) | 21,517 | 12,066 |
| Estacionamiento | 5,770 | 3,779 |
| Servicio de administración | 1,224 | 709 |
| Otros ingresos | 7,726 | 2,960 |
| | <u>170,216</u> | <u>135,266</u> |

- (b) Corresponde a los ingresos por concepto de gastos comunes que comprende los gastos de mantenimiento, seguridad, administración y supervisión de los Centros Comerciales, los cuales son facturados a cada locatario según los términos establecidos correspondientes en el contrato de arrendamiento.
- (c) Corresponde a los ingresos por concepto de energía y agua que son asumidos por la Compañía y sus Subsidiarias y que posteriormente son facturados a cada locatario de los Centros Comerciales.
- (d) Corresponde a los ingresos por las actividades de promoción y publicidad de los Centros Comerciales, los cuales son facturados a cada locatario de los Centros Comerciales según los términos establecidos en el correspondiente contrato de arrendamiento.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

22. Costos por servicio inmobiliario

(a) A continuación la composición del rubro:

| | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) |
|---|-----------------|-----------------|
| Costo relacionado a los ingresos por servicios de administración - | | |
| Electricidad y agua | 45,587 | 37,722 |
| Mantenimiento y administración de estacionamiento | 20,625 | 14,947 |
| Gastos de personal, nota 24(b) | 19,322 | 17,555 |
| Mercadotecnia y publicidad | 14,290 | 10,206 |
| Servicio de seguridad | 12,531 | 13,227 |
| Alquiler, servicios profesionales y comunicación | 11,109 | 3,341 |
| Limpieza | 11,011 | 9,824 |
| Otros costos | 3,094 | 2,721 |
| | <u>137,569</u> | <u>109,543</u> |
| Costo por alquileres | | |
| Impuesto predial y arbitrios | 19,705 | 18,702 |
| Derechos de usufructo (b) | 12,400 | 8,296 |
| Depreciación de activo por derecho en uso, nota 20(b) y (e) | 7,776 | 7,611 |
| Costo de seguros de edificios | 6,528 | 6,807 |
| Otros costos | 810 | 569 |
| | <u>47,219</u> | <u>41,985</u> |

(b) Corresponde a los alquileres de terrenos sobre los cuales Interproperties Holding e Interproperties Holding II han construido o se encuentra en construcción un centro comercial.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

23. Gastos de administración y ventas

| | 2021 | | |
|---|-------------------------------------|-----------------------------|------------------|
| | Gastos de administración S/(000) | Gastos de ventas S/(000) | Total S/(000) |
| Gasto de personal, nota 24(b) | 16,228 | 9,468 | 25,696 |
| Provisión de cobranza dudosa neto de recupero, nota 7(e) | - | 3,215 | 3,215 |
| Provisión de cobranza dudosa con relacionadas (*) | . | 3,114 | 3,114 |
| Honorarios profesionales | 10,024 | 981 | 11,005 |
| Depreciación, nota 11(a) | 5,510 | - | 5,510 |
| Amortización, nota 13(a) | 2,507 | - | 2,507 |
| Otros gastos | 821 | 124 | 945 |
| | <u>35,090</u> | <u>16,902</u> | <u>51,992</u> |

(*) Correspondiente a los gastos comunes con Cineplex.

| | 2020 | | |
|---|-------------------------------------|-----------------------------|------------------|
| | Gastos de administración S/(000) | Gastos de ventas S/(000) | Total S/(000) |
| Gasto de personal, nota 24(b) | 16,667 | 8,098 | 24,765 |
| Provisión de cobranza dudosa neto de recupero, nota 7(e) | - | 10,621 | 10,621 |
| Honorarios profesionales | 7,392 | 463 | 7,855 |
| Depreciación, nota 11(a) | 4,937 | - | 4,937 |
| Amortización, nota 13(a) | 1,661 | - | 1,661 |
| Otros gastos | 460 | 389 | 849 |
| | <u>31,117</u> | <u>19,571</u> | <u>50,688</u> |

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

24. Gastos de personal

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

| | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Remuneraciones | 25,236 | 21,888 |
| Bonificaciones | 5,595 | 5,134 |
| Participaciones de los trabajadores | 3,176 | 2,663 |
| Seguro social | 2,842 | 3,405 |
| Compensación por tiempo de servicios | 2,689 | 2,713 |
| Vacaciones | 2,331 | 3,685 |
| Otros gastos de personal | 3,149 | 2,832 |
| | <u>45,018</u> | <u>42,320</u> |

(b) A continuación se presenta la distribución de los gastos de personal:

| | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) |
|---|-----------------|-----------------|
| Costo de servicio inmobiliario, ver nota 22 | 19,322 | 17,555 |
| Gastos de administración, ver nota 23 | 16,228 | 16,667 |
| Gastos de venta, ver nota 23 | 9,468 | 8,098 |
| | <u>45,018</u> | <u>42,320</u> |

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

25. Ingresos y gastos financieros

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

| | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingresos financieros | | |
| Intereses por préstamos otorgados a relacionadas, nota 27 | 27,916 | 28,249 |
| Ingresos por dividendos (b) | 7,309 | 2,635 |
| Ingreso por reversión de opción leasing | 2,900 | - |
| Ganancia de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados, nota 5 | 133 | 1,102 |
| Intereses por depósitos | 423 | 88 |
| Otros | 728 | 583 |
| | <u>39,409</u> | <u>32,657</u> |
| Gastos financieros | | |
| Intereses de notas senior emitidas, nota 16(b.4) | 109,990 | 102,181 |
| Liquidación anticipada de Call Spread, nota 10 | 38,826 | - |
| Intereses por arrendamiento financiero, pagarés y otras obligaciones financieras, nota 16(f) | 26,093 | 20,368 |
| Intereses de pasivos por arrendamiento, nota 20(c) y (e) | 10,714 | 9,694 |
| Devengamiento de costos de estructuración, nota 16(b.5) | 10,337 | 8,762 |
| Devengamiento lineal de prima "Call Spread", nota 10 | 9,688 | 9,474 |
| Intereses por flujos de intercambio- Swap | 9,022 | - |
| Otros gastos financieros | 3,658 | 3,577 |
| | <u>218,328</u> | <u>154,056</u> |

(b) En Junta General de Accionistas de InRetail Perú Corp celebrada el 30 de marzo de 2021 y 9 de setiembre de 2021, se aprobó el reparto de dividendos a favor de InRetail Shopping Malls por las acciones mantenidas como inversión en dicha Compañía (ver nota 6); el importe ascendió aproximadamente a US\$1,864,000 (equivalente a un importe de S/7,309,000). El 17 de mayo de 2021 y 6 de diciembre de 2021, InRetail Shopping Malls cobró dichos dividendos en efectivo y en dólares estadounidenses.

En Junta General de Accionistas de InRetail Perú Corp celebrada el 7 de abril de 2020, se aprobó el reparto de dividendos a favor de InRetail Shopping Malls por las acciones mantenidas como inversión en dicha Compañía (ver nota 6); el importe ascendió aproximadamente a US\$772,000 (equivalente a un importe de S/2,635,000). El 18 de mayo de 2020, InRetail Shopping Malls cobró dichos dividendos en efectivo y en dólares estadounidenses.

26. Situación tributaria

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

Las personas jurídicas no domiciliadas en el Perú y las personas naturales están sujetas a la retención de un impuesto adicional sobre los dividendos recibidos. Al respecto, en atención a lo dispuesto por el Decreto Legislativo N°1261, publicado el 10 de diciembre de 2016 y vigente a partir del 1 de enero de 2017, el impuesto adicional a los dividendos por las utilidades generadas es el siguiente:

- 6.8 por ciento por las utilidades generadas desde el 01 de enero de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2016.
 - Por las utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2017, cuya distribución se efectúe a partir de dicha fecha, la tasa aplicable será de 5 por ciento.
- (b) Real Plaza está domiciliada en el Perú y se encuentra sujeta al régimen tributario peruano. En atención a lo dispuesto por el Decreto Legislativo N°1261, publicado el 10 de diciembre de 2016 y vigente a partir del 1 de enero de 2017, la tasa del impuesto a la renta aplicable sobre la utilidad gravable, luego de deducir la participación de los trabajadores, es, desde el ejercicio 2017 en adelante, de 29.5 por ciento.
- (c) Por otro lado, en el Perú las entidades no domiciliadas están sujetas al Impuesto a la Renta únicamente por sus rentas gravadas de fuente peruana, calificando como tales, entre otras, aquellas obtenidas por la enajenación indirecta de acciones o participaciones representativas del capital de personas jurídicas domiciliadas en el país.

Para estos efectos, debe considerarse que se produce una enajenación indirecta cuando se enajenan acciones o participaciones representativas del capital de una persona jurídica no domiciliada en el país que, a su vez, es propietaria -en forma directa o por intermedio de otra u otras personas jurídicas- de acciones o participaciones representativas del capital de una o más personas jurídicas domiciliadas en el país, siempre que se produzcan ciertas condiciones que establece la Ley del Impuesto a la Renta. También define los supuestos en los cuales la persona jurídica domiciliada en el Perú tiene responsabilidad solidaria.

La Ley del Impuesto a la Renta señala que se configura una transferencia indirecta de acciones, cuando: (i) en cualquiera de los 12 meses anteriores a la enajenación, el valor de mercado de las acciones o participaciones de la persona jurídica domiciliada equivalga al 50 por ciento o más del valor de mercado de las acciones o participaciones de la persona jurídica no domiciliada, y (ii) en un período cualquiera de 12 meses se enajene acciones o participaciones que representen el 10 por ciento o más del capital de una persona jurídica no domiciliada.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Adicionalmente, también se entenderá como enajenación indirecta cuando el importe total de las acciones de la persona jurídica domiciliada cuya enajenación indirecta se realiza sea igual o mayor a 40,000 Unidades Impositivas Tributarias (UIT). Nótese que este supuesto configurará una enajenación indirecta incluso si no se cumplen los requisitos establecidos en el párrafo anterior.

- (d) En el Perú, la normativa de precios de transferencia resulta aplicable para determinar el valor de mercado de las transacciones realizadas por personas jurídicas domiciliadas con empresas vinculadas, las que se realicen desde, hacia o a través de países o territorios no cooperantes o de baja o nula imposición; o a las que se realicen con sujetos cuyas rentas, ingresos o ganancias provenientes de dichas transacciones están sujetos a un régimen fiscal preferencial.

Los métodos de valoración aplicados, así como los criterios empleados para la determinación del valor de mercado deben estar debidamente documentados y soportados. Con base en el análisis de las operaciones, la Gerencia y sus asesores legales opinan que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias de importancia para el Grupo InRetail al 31 de diciembre de 2021 y de 2020.

- (e) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a la renta calculado durante los cuatro años posteriores al año de la presentación de la declaración de impuestos. A continuación, se presentan los años sujetos a revisión por parte de la Autoridad Tributaria de las Subsidiarias de InRetail Real Estate Corp. domiciliadas en el Perú:

| | 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 | Del 2016 al 2021 | Del 2017 al 2021 |
| Inversiones Real Estate S.R.L. | Del 2016 al 2021 | Del 2017 al 2021 |
| Centro Comercial Estación Central S.A. | Del 2016 al 2021 | Del 2017 al 2021 |

En el caso de Perú, la Administración Tributaria tiene un plazo para efectuar revisiones o fiscalizaciones a las declaraciones juradas presentadas por los contribuyentes, las cuales tienen un plazo de prescripción de 4 años, contados desde el 01 de enero del año siguiente a la fecha de presentación de la declaración jurada.

Debido a las posibles interpretaciones que las distintas Autoridades Tributarias de los países en los cuales opera el Grupo InRetail puedan dar a las normas legales vigentes, no es posible determinar, a la fecha, si de las revisiones que se realicen resultarán o no pasivos para el Grupo InRetail, por lo que cualquier mayor impuesto o recargo que pudiera resultar de eventuales revisiones fiscales sería aplicado a los resultados del ejercicio en que éste se determine.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Cabe indicar que a la fecha de emisión del informe, algunas Subsidiarias están siendo fiscalizadas, sin embargo, en opinión de la Gerencia del Grupo InRetail y de sus asesores legales, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 y de 2020.

- (f) De acuerdo con la legislación peruana, Patrimonio en fideicomiso D.S.Nº093-2002-EF- InRetail Shopping Malls, Patrimonio en fideicomiso D.S.Nº093-2002-EF- Interproperties Holding, Patrimonio en fideicomiso D.S.Nº093-2002-EF- Interproperties Holding II y Patrimonio en fideicomiso D.S.Nº093-2002-EF- Puerta del Sol no se consideran contribuyentes debido a su condición de entidades de propósito especial (EPE). Dichas entidades atribuyen sus resultados obtenidos, pérdidas netas y créditos fiscales sobre la renta de fuente extranjera, a los tenedores de sus certificados de participación. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 el pasivo por impuesto a la renta relacionado a entidades de propósito especial está conformado por:

| | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) |
|--|-----------------|-----------------|
| Saldo Inicial al 01 de enero | 407,172 | 390,761 |
| Impuesto relacionado a EPE, registrado en el gasto por impuesto a la renta, nota 17(c) | 48,523 | (2,720) |
| Impuesto relacionado a EPE, registrado en otros resultados integrales, notas 6 y 10 | (38,716) | 19,131 |
| Saldo al 31 de diciembre | <u>416,979</u> | <u>407,172</u> |

- (g) Las principales normas tributarias que fueron emitidas en el Perú durante el 2020 son las siguientes:

- Las personas jurídicas domiciliadas en el país que tengan la calidad de Principal Contribuyente al 30 de noviembre de 2019 debían presentar la declaración del beneficiario final en el mes de diciembre, considerando los vencimientos establecidos para el cumplimiento de las obligaciones fiscales del período de noviembre (R.S No.185-2019/SUNAT).

A la fecha, está pendiente de que SUNAT emita las Resoluciones de Superintendencia que regulen el vencimiento para la presentación de la declaración del beneficiario final para las demás personas jurídicas y entes jurídicos.

- Se extendió hasta el 31 de diciembre de 2022 la exoneración del Impuesto a la Renta (Decreto de Urgencia No. 005-2019) prevista para las ganancias de capital obtenidas por la enajenación de determinados valores mobiliarios a través de mecanismos centralizados de negociación (Bolsa de Valores de Lima). Asimismo, se modificaron los requisitos previstos para acceder a dicha exención (presencia bursátil).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- Mediante Decreto Supremo No. 145-2019-EF se aprobaron los parámetros de fondo y forma para la aplicación de la norma anti-elusiva general contenida en la Norma XVI del Título Preliminar del Código Tributario. Con la publicación de esta norma se levantó la suspensión de los párrafos segundo al quinto de la Norma XVI que regulan su aplicación en los supuestos de elusión tributaria.
- Se incluyeron modificaciones al Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta, con vigencia a partir del 01 de enero de 2020, para perfeccionar el tratamiento fiscal aplicable a los créditos contra el Impuesto a la Renta (Decreto Legislativo No. 1424).
- Decreto de Urgencia No. 025-2019: El referido decreto implementó las siguientes modificaciones, las cuales entraron en vigencia a partir del 12 de diciembre de 2019:
 - (a) Se modifica uno de los criterios previstos para la identificación de los Beneficiarios Finales de entes jurídicos, estableciéndose que dicha condición en el caso de fideicomisos o fondo de inversión recae en las personas naturales que ostentan la calidad de fideicomitente, fiduciario, fideicomisario o grupo de beneficiarios y cualquier otra persona natural que teniendo la calidad de partícipe o inversionista ejerza el control efectivo final del patrimonio o tenga derecho a los resultados o utilidades en un fideicomiso o fondo de inversión, según corresponda.
 - (b) Se incorpora como agentes de retención a los distribuidores de cuotas de participación de fondos mutuos de inversión en valores. Se indica que la retención que realizan estos, así como de las Sociedades Administradoras de Fondos Mutuos, de Fondos de Inversión, así como las Sociedades Tituladoras de patrimonios fideicometidos, los fiduciarios de fideicomisos bancarios y las Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones -en cuanto a aportes sin fines previsionales-, es respecto a las utilidades, rentas o ganancias de capital que paguen o generen a favor de los poseedores de los valores emitidos a nombre de estos fondos o patrimonios de los fideicomitentes en el fideicomiso bancario o de los afiliados en el fondo de pensiones.
 - (c) Se estableció un régimen especial de depreciación a través del cual a partir del ejercicio gravable 2021, los edificios y las construcciones se podrán depreciar, para efecto del impuesto a la renta, aplicando un porcentaje anual de depreciación del veinte por ciento (20%) hasta su total depreciación, siempre que los bienes sean destinados exclusivamente al desarrollo empresarial y cumplan con las siguientes condiciones (Decreto Legislativo No. 1488):
 - (i) La construcción se hubiera iniciado a partir del 1 de enero de 2020. Se entiende como inicio de la construcción el momento en que se obtenga la licencia de edificación.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (ii) Hasta el 31 de diciembre de 2022 la construcción tuviera un avance de obra de por lo menos el ochenta por ciento (80%). Tratándose de construcciones que no hayan sido concluidas hasta el 31 de diciembre de 2022, se presume que el avance de obra a dicha fecha es menor al ochenta por ciento (80%), salvo que se pruebe lo contrario. Se entiende que la construcción ha concluido cuando se haya obtenido de la dependencia municipal correspondiente la conformidad de obra u otro documento que establezca el Reglamento

Lo señalado también puede ser de aplicación por aquellos que, durante los años 2020, 2021 y 2022, adquieran en propiedad los bienes que cumplan las condiciones previstas en los puntos a) y b) antes detallados. No se aplica lo previsto en el presente párrafo cuando dichos bienes hayan sido construidos total o parcialmente antes del 1 de enero de 2020.

Asimismo, también se establecieron nuevos porcentajes de depreciación máximos para bienes muebles.

- (d) A partir del ejercicio 2021, el límite para la deducción de gastos financieros será equivalente al 30 por ciento del EBITDA de la entidad (Decreto Legislativo N°1424).

27. Transacciones con empresas relacionadas

- (a) Las principales transacciones con partes relacionadas registradas en el estado consolidado de resultados por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020, son como sigue:

| | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingresos | | |
| Ingresos por alquiler | 120,781 | 100,657 |
| Reembolso de gastos | 48,726 | 44,385 |
| Venta de inversión inmobiliaria, nota 12(e) | 31,113 | - |
| Ingresos por intereses, nota 25(a) | 27,916 | 28,249 |
| Ingresos por dividendos | 7,309 | 2,635 |
| Ingresos por servicios de administración | 4,896 | 1,840 |
| Otros | 1,672 | 2,982 |
| | <u>242,413</u> | <u>180,748</u> |
| Gastos | | |
| Servicios menores | 4,296 | 3,281 |
| Reembolso de gastos | 1,460 | 1,717 |
| Alquiler de local y terreno | 824 | 778 |
| Otros | 5,712 | 1,385 |
| | <u>12,292</u> | <u>7,161</u> |

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) Como resultado de las transacciones con partes relacionadas, la Compañía y sus Subsidiarias presentan los siguientes saldos en el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y de 2020:

| | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) |
|--|-----------------|-----------------|
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar | | |
| InRetail Perú Corp. (d) | 409,517 | 409,517 |
| Supermercados Peruanos S.A. (e) | 33,359 | 32,275 |
| Homecenters Peruanos S.A. (e) | 28,055 | 29,227 |
| EP de Franquicias S.A.C. | 5,171 | 2,885 |
| Tiendas Peruanas S.A. | 4,466 | 6,322 |
| Servicio Educativa Empresarial | 3,695 | 2,164 |
| Cineplex S.A. | 4,815 | 3,841 |
| Bembos S.A. | 3,016 | 751 |
| Intercorp Peru LTD | 2,423 | 49 |
| Corporación Peruana de Restaurantes | 2,047 | 1,015 |
| Banco Internacional del Perú S.A.A.-Interbank | 1,986 | 4,127 |
| Alert del Perú S.A. | 1,971 | 531 |
| Tiendas Peruanas Oriente S.A.C. | 359 | 6,571 |
| Otras entidades relacionadas | 5,219 | 3,097 |
| | <u>506,099</u> | <u>502,372</u> |
| Por plazo: | | |
| Corriente | 45,528 | 43,497 |
| No corriente | 460,571 | 458,875 |
| | <u>506,099</u> | <u>502,372</u> |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | | |
| Tiendas Peruanas S.A. | 695 | - |
| IR Digital S.A.C. | 358 | 2 |
| IR Management | 338 | 50 |
| Supermercados Peruanos S.A. | 206 | 215 |
| Otros | 283 | 144 |
| | <u>1,880</u> | <u>411</u> |
| Obligaciones financieras | | |
| Banco Internacional del Perú S.A.A.-Interbank, nota 16(a) | 134 | 60 |
| | <u>134</u> | <u>60</u> |

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La política de la Compañía y sus Subsidiarias es realizar transacciones con partes relacionadas en términos y condiciones similares a las realizadas con terceros y bajo condiciones normales de mercado. Los impuestos que estas transacciones generaron, así como las bases de cálculo para la determinación de estos, son los usuales en la industria y se liquidan de acuerdo con las normas tributarias vigentes.

Los saldos pendientes no devengan intereses y no se ha recibido u otorgado garantías de ninguna parte relacionada por los saldos por cobrar y por pagar. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la Compañía y sus Subsidiarias no han registrado ninguna provisión por deterioro relacionada con las cuentas por cobrar a partes relacionadas. Esta evaluación se lleva a cabo en cada ejercicio mediante el análisis de la situación financiera de la parte relacionada y el mercado en el que esta ópera.

- (c) Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la Compañía y sus Subsidiarias mantenían los siguientes saldos con partes relacionadas como parte del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo e instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados e instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales:

| | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) |
|--|-----------------|-----------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo, nota 4 | | |
| Banco Internacional del Perú S.A.A-Interbank | 183,845 | 13,904 |
| Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, nota 6 | | |
| Acciones - InRetail Perú Corp. | 191,266 | 194,456 |

- (d) En abril de 2018, InRetail Shopping Malls, subsidiaria de la Compañía otorgó un préstamo a InRetail Perú Corp por un importe de S/402,500,000 que devenga un interés efectivo anual de 6.90 por ciento y presenta un vencimiento de 10 años. Durante el 2021 y 2020, el préstamo devengó un importe de S/27,761,000 y S/27,800,000 por concepto de intereses (ver nota 25), respectivamente, que se presentan en el rubro de "Ingresos financieros" del estado consolidado de resultados de los cuales se encuentran pendientes de cobro un importe de S/7,017,000 y S/7,017,000, respectivamente.
- (e) Al 31 de diciembre de 2021, corresponde principalmente al subarrendimiento de los inmuebles ubicados en Brasil y Cusco a Supermercados Peruanos y Homecenters Peruanos S.A., respectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(f) La compensación al personal clave de la Gerencia, del Grupo se detalla a continuación:

| | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Beneficios a corto plazo | 11,517 | 13,139 |
| Seguros y beneficios médicos | 801 | 779 |
| Otros | 1,578 | 1,177 |
| Total | 13,896 | 15,095 |

28. Segmentos

La Compañía y sus Subsidiarias monitorean los resultados operativos de sus unidades de negocio por separado, con la finalidad de tomar decisiones sobre la asignación de recursos y evaluar su desempeño. El desempeño de los segmentos se evalúa sobre la base de los resultados operativos y es medido periódicamente con relación a los resultados operativos en los estados financieros consolidados. El Grupo se separa en dos unidades de negocio, Lima y Provincias, en base a sus ingresos y gastos.

La siguiente tabla presenta los ingresos y cierta información de las propiedades de inversión con respecto a los segmentos reportables de InRetail Real Estate para los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020:

| | Ingresos por alquileres S/(000) | Ingresos por servicios de administración S/(000) | Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión S/(000) | Propiedades de inversión S/(000) |
|--------------|---------------------------------------|---|---|--|
| 2021 | | | | |
| Lima | 173,722 | 89,514 | 34,408 | 2,257,984 |
| Provincias | 187,297 | 80,702 | 134,070 | 2,172,559 |
| Total | 361,019 | 170,216 | 168,478 | 4,430,543 |
| | | | | |
| | Ingresos por alquileres S/(000) | Ingresos por servicios de administración S/(000) | Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión S/(000) | Propiedades de inversión S/(000) |
| 2020 | | | | |
| Lima | 126,972 | 71,705 | (20,797) | 2,245,197 |
| Provincias | 122,812 | 63,561 | (61,951) | 1,979,140 |
| Total | 249,784 | 135,266 | (82,748) | 4,224,337 |

29. Manejo de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía y sus Subsidiarias 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 la Compañía y sus Subsidiarias trata de minimizar los potenciales efectos adversos en su desempeño financiero.

La Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y, sobre la base de su conocimiento y experiencia han definido el enfoque general de la gestión de riesgos y las políticas y estrategias, actualmente, vigentes.

Los principales riesgos, que por la naturaleza de sus operaciones enfrenta la Compañía, son: riesgo de crédito, de mercado y de liquidez:

(a) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es el riesgo que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida. La Compañía y sus Subsidiarias están expuestas al riesgo de crédito por sus actividades operativas. Este riesgo es manejado por la Gerencia de acuerdo con los principios proporcionados por el Directorio para minimizar la concentración del riesgo y, por consiguiente, mitigar pérdidas financieras provenientes de incumplimientos potenciales de la contraparte. La máxima exposición al riesgo de crédito de los componentes de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, proviene de los rubros "Efectivo y equivalentes de efectivo", "Cuentas por cobrar comerciales", "Cuentas por cobrar con partes relacionadas", "Otras cuentas por cobrar", "Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados", "Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales" e "Instrumentos financieros derivados - Call Spread".

A continuación, se presenta el análisis de riesgo crediticio.

(i) Cuentas por cobrar comerciales -

La Compañía y sus Subsidiarias evalúan la concentración de riesgo con respecto a las cuentas por cobrar comerciales. En general, no se mantienen concentraciones significativas de cuentas por cobrar comerciales con alguna contraparte en particular. La Compañía y sus Subsidiarias realizan una evaluación sobre el riesgo de cobrabilidad de las cuentas por cobrar comerciales para determinar la respectiva provisión.

(ii) Cuentas por cobrar a relacionadas -

Por la naturaleza de estas cuentas, el riesgo crediticio es reducido, ya que se trata de empresas relacionadas cuyas deudas son cobradas y/o compensadas normalmente en el corto plazo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (iii) Depósitos en bancos, instrumentos financieros derivados, instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados e instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales -

Los saldos de equivalentes de efectivo y los instrumentos financieros derivados se mantienen en y con entidades financieras de primer nivel, incluyendo una entidad financiera vinculada. Asimismo, los instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados de la Compañía y sus Subsidiarias son de muy rápida realización y que son administrados por entidades de reconocido prestigio. En el caso de los instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, según se explica en la nota 6, corresponden a inversión en acciones de una entidad relacionada.

- (b) Riesgo de mercado -

El riesgo de mercado es la posibilidad de pérdida por variaciones en las condiciones del mercado financiero. Las principales variaciones a las que está expuesto el grupo InRetail Real Estate son el valor del tipo de cambio, tasas de interés y precios. Dichas variaciones pueden afectar el valor de los activos y pasivos financieros del Grupo InRetail Real Estate.

- (i) Riesgo de tasa de interés -

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen por cambios en las tasas de interés del mercado. La política de la Compañía y sus Subsidiarias es mantener instrumentos financieros que devenguen tasas fijas de interés, por lo que los flujos de caja operativos de la Compañía y sus Subsidiarias son sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado. En este sentido, en opinión de la Gerencia la Compañía y sus Subsidiarias no tienen una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

- (ii) Riesgo cambiario -

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 la Compañía y sus Subsidiarias a los tipos de cambio se relaciona principalmente a las actividades operativas de la Compañía y sus Subsidiarias, relacionadas a los ingresos de alquileres en moneda extranjera, a las obligaciones financieras y los instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados integrales.

Las transacciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicadas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 31 de diciembre de 2021, el tipo de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses era de S/3.975 por US\$1 para la compra y S/3.998 por US\$1 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).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, los activos y pasivos en moneda extranjera eran los siguientes (expresados en miles de dólares estadounidenses):

| | 2021 US\$(000) | 2020 US\$(000) |
|---|-------------------|-------------------|
| Activo | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 29,321 | 1,723 |
| Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados | 10,315 | 1,425 |
| Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales | 47,840 | 53,658 |
| Cuentas por cobrar comerciales, neto | 1,381 | 489 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 1,323 | 993 |
| Otras cuentas por cobrar | 5 | 15 |
| | <u>90,185</u> | <u>58,303</u> |
| Pasivos | | |
| Obligaciones financieras | 345,960 | 350,948 |
| Otros pasivos | 5,577 | 5,607 |
| Cuentas por pagar comerciales | 2,183 | 2,759 |
| Pasivo financiero por arrendamiento | 41,350 | 41,575 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 3 | 2 |
| | <u>395,073</u> | <u>400,891</u> |
| “Call Spread” - Posición de compra, nota 10 y 16(b) | <u>350,000</u> | <u>350,000</u> |
| Posición activa (pasiva), neta | <u>45,312</u> | <u>7,412</u> |

La Compañía y sus Subsidiarias maneja el riesgo de cambio de moneda extranjera monitoreando y controlando los valores de su posición en moneda extranjera. El Grupo InRetail Real Estate mide su rendimiento en soles de manera que, si la posición de cambio en moneda extranjera es positiva, cualquier depreciación del dólar estadounidense afectaría de manera negativa el estado de situación financiera de la Compañía y sus Subsidiarias. La posición corriente en moneda extranjera comprende los activos y pasivos que están indicados al tipo de cambio. Cualquier devaluación/revaluación de la moneda extranjera afectaría el estado de resultados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Durante el año 2021, la Compañía y sus Subsidiarias ha incurrido en una pérdida neta por diferencia de cambio por aproximadamente S/84,390,000 (una pérdida neta por aproximadamente S/15,509,000 durante el 2020), la cual se presenta en el rubro "Diferencia en cambio, neta" del estado consolidado de resultados.

El siguiente cuadro presenta el análisis de sensibilidad de los dólares estadounidense, la moneda a la que la Compañía y sus Subsidiarias tiene una exposición significativa al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, en sus activos y pasivos monetarios y sus flujos de caja estimados. El análisis determina el efecto de una variación razonablemente posible del tipo de cambio del dólar estadounidense, considerando las otras variables constantes en el estado consolidado de resultados. Un monto negativo muestra una reducción potencial neta en el estado consolidado de resultados, mientras que un monto positivo refleja un incremento potencial neto.

| Análisis de sensibilidad | Cambio en tasas de cambio % | Ingreso (gasto) | |
|--------------------------|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| | | 2021 S/(000) | 2020 S/(000) |
| Devaluación - | | | |
| Dólares | 5 | (8,551) | (1,221) |
| Dólares | 10 | (17,103) | (2,441) |
| Revaluación - | | | |
| Dólares | 5 | 8,551 | 1,221 |
| Dólares | 10 | 17,103 | 2,441 |

(iii) Riesgo de precio -

Los instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados (fondos mutuos) y los instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (acciones) están sujetas a variaciones en su valor razonable por cambios en su valor de mercado. La Gerencia mitiga este riesgo invirtiendo en instrumentos financieros con un perfil de riesgo conservador. Un cálculo de sensibilidad en los precios de mercado y el efecto sobre la ganancia no realizada o pérdida esperada en el estado consolidado de resultados, antes de impuesto a la renta, al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 se presenta a continuación:

| Análisis de sensibilidad | Cambios en el precio de mercado % | 2021 | 2020 |
|--------------------------|--|---------|---------|
| | | S/(000) | S/(000) |
| Acciones | +/-15 | 287 | 292 |
| Acciones | +/-10 | 191 | 194 |
| Fondos mutuos | +/-10 | 82 | 149 |
| Fondos mutuos | +/-15 | 123 | 224 |
| Fondos mutuos | +/-30 | 245 | 448 |

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c) Riesgo de liquidez -

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía y sus Subsidiarias no puedan cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con pasivos financieros al vencimiento. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros.

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, y si bien la Compañía y sus Subsidiarias mantiene obligaciones financieras de corto y largo plazo por importes significativos al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias considera que dicha situación no constituye una limitación a sus operaciones, debido al apoyo y respaldo económico y gerencial que el Grupo Intercorp Perú Ltd. puede brindar y al monitoreo de los riesgos de liquidez de la Compañía y sus Subsidiarias que hace la Gerencia, quien orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito.

El siguiente cuadro muestra el vencimiento de las obligaciones contraídas por la Compañía y sus Subsidiarias a la fecha del estado consolidado de situación financiera y los importes a desembolsar a su vencimiento, en base a los pagos no descontados que se realizarán:

| | Menos de 3 meses S/(000) | Más de 3 meses y menos de 1 año S/(000) | Más de 1 año y menos de 5 años S/(000) | Más de 5 años y menos de 11 años S/(000) | Total S/(000) |
|---|-----------------------------|---|--|--|------------------|
| Al 31 de diciembre de 2021 | | | | | |
| Obligaciones financieras | | | | | |
| Amortización del capital, nota 16 | 122,464 | 35,489 | 356,981 | 1,806,915 | 2,321,849 |
| Flujo por pago de intereses | 11,689 | 130,275 | 500,873 | 215,271 | 858,108 |
| Cuentas por pagar comerciales, nota 14 | 43,900 | 4,309 | 2,560 | 4,249 | 55,018 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas, nota 27(b) | 1,880 | - | - | - | 1,880 |
| Pasivos financieros por arrendamiento | | | | | |
| Amortización del capital | 1,107 | 3,689 | 33,560 | 196,447 | 234,803 |
| Flujo por pago de intereses | 2,631 | 8,487 | 42,631 | 72,746 | 126,495 |
| Otros pasivos, nota 15 (*) | 27,659 | 34,633 | - | - | 62,292 |
| | <u>211,330</u> | <u>216,882</u> | <u>936,605</u> | <u>2,295,628</u> | <u>3,660,445</u> |
| Al 31 de diciembre de 2020 | | | | | |
| Obligaciones financieras | | | | | |
| Amortización del capital, nota 16 | 62,360 | 38,643 | 400,915 | 1,694,002 | 2,195,920 |
| Flujo por pago de intereses | 11,598 | 122,230 | 502,441 | 312,446 | 948,715 |
| Cuentas por pagar comerciales, nota 14 | 58,216 | 5,805 | 5,495 | - | 69,516 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas, nota 27(b) | 411 | - | - | - | 411 |
| Pasivos financieros por arrendamiento | | | | | |
| Amortización del capital | 931 | 2,639 | 25,377 | 183,138 | 212,085 |
| Flujo por pago de intereses | 2,596 | 7,351 | 36,538 | 72,638 | 119,123 |
| Otros pasivos, nota 15 (*) | 25,015 | 26,115 | - | - | 51,130 |
| | <u>161,127</u> | <u>202,783</u> | <u>970,766</u> | <u>2,262,224</u> | <u>3,596,900</u> |

(*) No incluye el saldo en efectivo recibido de los locatarios por derecho de llave y alquileres pagados por adelantados, ver nota 15(c).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(d) Cambios en pasivos relacionados con actividades de financiamiento

A continuación, se presentan los cambios en pasivos relacionados con actividades de financiamiento.

| | Saldo inicial S/(000) | Intereses devengados S/(000) | Adiciones S/(000) | Otros ,nota 10 S/(000) | Flujos de efectivo S/(000) | Movimiento de moneda extranjera S/(000) | Devengamiento del costo de estructuración S/(000) | Saldo final S/(000) |
|---|--------------------------|------------------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------------------|--|--|------------------------|
| Al 31 de diciembre de 2021 - | | | | | | | | |
| Obligaciones financieras | 2,195,920 | - | 2,673 | (19,906) | 3,139 | 129,686 | 10,337 | 2,321,849 |
| Intereses de obligaciones financieras | 30,544 | 136,083 | - | - | (136,972) | 2,395 | - | 32,050 |
| Total pasivos relacionados con actividades de financiamiento | 2,226,464 | 136,083 | 2,673 | (19,906) | (133,833) | 132,081 | 10,337 | 2,353,899 |
| Al 31 de diciembre de 2020 - | | | | | | | | |
| Obligaciones financieras | 1,915,015 | - | 25,799 | - | 138,830 | 107,514 | 8,762 | 2,195,920 |
| Intereses de obligaciones financieras | 26,957 | 122,549 | - | - | (115,145) | (3,817) | - | 30,544 |
| Total pasivos relacionados con actividades de financiamiento | 1,941,972 | 122,549 | 25,799 | - | 23,685 | 103,697 | 8,762 | 2,226,464 |

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

30. Riesgo inmobiliario

Se define como riesgo inmobiliario a la posibilidad de pérdidas debido a las variaciones o la volatilidad de los precios de mercado de las propiedades de inversión.

InRetail Real Estate ha identificado los siguientes riesgos asociados a sus propiedades de inversión:

- El costo de los proyectos en desarrollo o a desarrollar puede aumentar si hay retrasos en el proceso de planificación. InRetail Real Estate recibe servicios de asesores que son expertos en los requerimientos de planificación y desarrollo de proyectos.
- Un inquilino principal puede llegar a ser insolvente provocando una pérdida significativa en los ingresos por alquiler y una reducción en el valor de la propiedad asociada. Para reducir este riesgo, InRetail Real Estate revisa la situación financiera de todos los posibles inquilinos y decide sobre el nivel adecuado de seguridad requerido, solicitar de estimarlo necesario, depósitos en garantía u otro tipo de garantía.
- Los valores razonables de las propiedades de inversión pueden verse afectada por los flujos generados por los ocupantes y/o arrendatarios, variaciones significativas en los supuestos utilizados en la estimación de su valor razonable (nota 12(g)) o por fluctuaciones en el mercado inmobiliario debido a factores exógenos a la Compañía.

31. Riesgo de gestión de capital

La Compañía y sus Subsidiarias administran de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía y sus Subsidiarias son monitoreadas usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la Gerencia.

Los objetivos de la Compañía y sus Subsidiarias cuando gestiona su capital consideran un concepto más amplio que el "Patrimonio neto consolidado" que se muestra en el estado consolidado de situación financiera, dichos objetivos son: (i) salvaguardar la capacidad de la Compañía y sus Subsidiarias para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y (ii) mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo y crecimiento de sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía y sus Subsidiarias.

32. Valor razonable de los instrumentos financieros y jerarquía contable del 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 este no puede ser un indicativo del valor razonable del instrumento financiero, para determinar dicho valor razonable se pueden 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 las Gerencias de la Compañía y sus Subsidiarias han utilizado su mejor juicio en la estimación de los valores razonables de sus instrumentos financieros, cualquier técnica para efectuar dicho estimado conlleva cierto nivel de fragilidad inherente. Como resultado, el valor razonable no puede ser indicativo del valor neto de realización o de liquidación de los instrumentos financieros.

Los siguientes métodos y supuestos fueron usados para estimar los valores razonables de los principales instrumentos financieros:

- (a) Instrumentos financieros cuyo valor razonable es similar al 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, cuentas por pagar comerciales y otros pasivos corrientes, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.
- (b) Instrumentos financieros a tasa fija -
El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasas fija 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 con condiciones, riesgo de crédito y vencimientos similares.
- (c) Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados y con cambios en otros resultados integrales e instrumentos financieros derivados -
El valor razonable de los instrumentos financieros a valor razonable que se negocian en mercados activos a la fecha de los estados consolidados de situación financiera, se basa en su precio de cotización, sin deducir los costos de transacción. Para los instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos y para los instrumentos financieros derivados, el valor razonable se determina usando técnicas de valoración adecuadas. Las técnicas de valoración incluyen técnicas de valor presente neto y la comparación con instrumentos similares para los cuales existen precios de mercado.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Sobre la base de los criterios antes mencionados, a continuación se establece una comparación entre los valores en libros y valores razonables de los instrumentos financieros mantenidos por la Compañía y sus Subsidiarias al 31 de diciembre de 2021 y de 2020:

| | 2021 | | 2020 | |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | Valor en libros S/(000) | Valor razonable S/(000) | Valor en libros S/(000) | Valor razonable S/(000) |
| Activos financieros | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 195,484 | 195,484 | 19,987 | 19,987 |
| Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados | 81,782 | 81,782 | 149,334 | 149,334 |
| Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales | 191,266 | 191,266 | 194,456 | 194,456 |
| Cuentas por cobrar comerciales, neto | 44,693 | 44,693 | 35,060 | 35,060 |
| Cuentas por cobrar a relacionadas | 45,528 | 45,528 | 43,497 | 43,497 |
| Otras cuentas por cobrar | 8,890 | 8,890 | 6,590 | 6,590 |
| Instrumento financiero derivado - "Call spread" | 109,754 | 109,754 | 100,174 | 100,174 |
| Pasivos financieros | | | | |
| Cuentas por pagar comerciales | 55,018 | 55,018 | 69,516 | 69,516 |
| Cuentas por pagar a relacionadas | 1,880 | 1,880 | 411 | 411 |
| Otros pasivos a corto y largo plazo | 62,292 | 58,829 | 51,130 | 48,252 |
| Pasivo por derecho de uso | 234,803 | 234,803 | 212,085 | 212,085 |
| Obligaciones financieras | 2,321,849 | 2,313,417 | 2,195,920 | 2,219,824 |

La Compañía y sus Subsidiarias no han realizado transferencias desde el Nivel 3 al Nivel 1 o al Nivel 2 de la jerarquía contable del valor razonable durante los años 2021 y 2020. Los instrumentos financieros y su nivel de jerarquía para la determinación del valor razonable, para fines de registro contable o para fines de revelación en notas a los estados financieros consolidado, son los siguientes:

- Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados integrales, Nivel 1.
- Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados, Nivel 2.
- Instrumentos financieros derivados, Nivel 2.
- Cuentas por cobrar a largo plazo Nivel 2.
- Obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales a largo plazo y otros pasivos a largo plazo, Nivel 2.

La Compañía y sus subsidiarias han determinado el valor razonable de las propiedades de inversión mediante el Nivel 3 de la jerarquía del valor razonable, ver nota 12(f).

Una descripción de las jerarquías contables del valor razonable se presenta en la nota 3.3(s).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

33. Eventos subsecuentes

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 la 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.

EY | Auditoría | Consultoría | Impuestos | Transacciones y Finanzas Corporativas

Acerca de EY

EY es la firma líder en servicios de auditoría, consultoría, impuestos, transacciones y finanzas corporativas. La calidad de servicio y conocimientos que aportamos ayudan a brindar confianza en los mercados de capitales y en las economías del mundo. Desarrollamos líderes excepcionales que trabajan en equipo para cumplir nuestro compromiso con nuestros stakeholders. Así, jugamos un rol fundamental en la construcción de un mundo mejor para nuestra gente, nuestros clientes y nuestras comunidades.

Para más información visite ey.com/pe

©EY
All Rights Reserved.