

**InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados intermedios al 31 de diciembre de 2022 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2021 (auditado) y por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021

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

Estados financieros consolidados intermedios al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 y por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021.

### **Contenido**

#### **Estado financiero consolidado intermedio**

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de resultados

Estado consolidado de resultados integrales

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Estado consolidado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados

## InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

### Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2022 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2021 (auditado)

	Nota	2022	2021		Nota	2022	2021
		S/(000)	S/(000)			S/(000)	S/(000)
<b>Activo</b>				<b>Pasivo y patrimonio</b>			
<b>Activo corriente</b>				<b>Pasivo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	220,746	195,484	Cuentas por pagar comerciales	14	41,323	48,209
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	6	-	81,782	Otras cuentas por pagar	15	79,837	69,070
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	43,077	44,693	Cuentas por pagar a partes relacionadas	26	62,783	1,880
Otras cuentas por cobrar	8	14,765	8,890	Obligaciones financieras	17	44,553	157,953
Cuentas por cobrar a partes relacionadas, neto	26	50,916	45,528	Pasivo financiero por arrendamiento	16(c)	6,749	4,796
Gastos pagados por adelantado	9	434	2,619	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>235,245</b>	<b>281,908</b>
Impuesto por recuperar	10	11,036	10,086				
<b>Total activo corriente</b>		<b>340,974</b>	<b>389,082</b>	<b>Pasivo no corriente</b>			
<b>Activo no corriente</b>				<b>Pasivo no corriente</b>			
Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	5	172,064	191,266	Cuentas por pagar comerciales	14	5,137	6,809
Otras cuentas por cobrar	8	4,892	4,892	Otras cuentas por pagar	15	13,563	13,760
Cuentas por cobrar a partes relacionadas, neto	26	571,024	460,571	Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	25(e)	495,791	416,979
Activo por impuesto a la renta diferido, neto	18	7,557	6,208	Pasivo financiero por arrendamiento	16(c)	229,069	230,007
Impuesto por recuperar	10	13,166	20,076	Obligaciones financieras	17	2,070,333	2,163,896
Instalaciones, mobiliarios y equipos, neto	11	8,539	9,734	Pasivo por impuesto a la renta diferido, neto	18	40,365	33,717
Propiedades de inversión	12	4,554,078	4,430,543	Instrumentos financieros derivados	13	17,989	-
Activo por derecho de uso, neto	16(b)	139,100	138,604	<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>2,872,247</b>	<b>2,865,168</b>
Activos intangibles, neto		14,804	13,604	<b>Total pasivo</b>		<b>3,107,492</b>	<b>3,147,076</b>
Instrumentos financieros derivados	13	67,348	109,754	<b>Patrimonio</b>			
<b>Total activo no corriente</b>		<b>5,552,572</b>	<b>5,385,252</b>	Capital social	20	1,475,706	1,475,706
				Resultados no realizados		(24,710)	30,521
<b>Total activo</b>		<b>5,893,546</b>	<b>5,774,334</b>	Resultados acumulados		1,335,058	1,121,031
				<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>5,893,546</b>	<b>5,774,334</b>

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

## InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

### Estado consolidado de resultados

Por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ingresos por alquileres	21	473,178	361,019
Costo de ingresos por alquiler	22	(59,492)	(47,120)
<b>Ingresos por alquiler neto</b>		<b>413,686</b>	<b>313,899</b>
Ingresos por servicios de gerencia	21	205,316	170,216
Costo relacionado al ingreso de servicios de gerencia	22	(168,936)	(137,668)
<b>Ingreso neto por servicio de gerencia</b>		<b>36,380</b>	<b>32,548</b>
<b>Utilidad bruta</b>		<b>450,066</b>	<b>346,447</b>
Ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	12(b)	3,943	168,478
Gastos administrativos	23	(41,782)	(35,090)
Gastos de ventas	23	(12,816)	(16,902)
Otros ingresos (gastos) operativos, neto		748	(8,060)
<b>Utilidad de operación</b>		<b>400,159</b>	<b>454,873</b>
Ingresos financieros	24	36,830	39,409
Gastos financieros	24	(180,009)	(218,328)
Diferencia en cambio, neta	27(a)(ii)	47,107	(84,390)
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>		<b>304,087</b>	<b>191,564</b>
Impuesto a la renta	18(a)	(90,911)	(57,263)
<b>Utilidad neta</b>		<b>213,176</b>	<b>134,301</b>
<b>Utilidad por acción:</b>			
Utilidad por acción básica y diluida atribuible a los accionistas de InRetail Real Estate Corp.	20(b)	0.375	0.236

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

## InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

### Estado consolidado de otros resultados integrales

Por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
<b>Utilidad neta</b>	213,176	134,301
<b>Otros resultados integrales</b>		
Pérdida no realizada en inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	(19,201)	(3,190)
Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	-	27,880
<b>Total otros resultados integrales de inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio</b>	<b>(19,201)</b>	<b>24,690</b>
(Pérdida) ganancia no realizada en instrumentos financieros derivados de cobertura	(36,030)	19,567
Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	-	10,836
<b>Total otros resultados integrales de instrumentos financieros derivados de cobertura</b>	<b>(36,030)</b>	<b>30,403</b>
<b>Otros resultados integrales del año, neto de impuesto a la renta</b>	<b>(55,231)</b>	<b>55,093</b>
<b>Total resultados integrales del año</b>	<b>157,945</b>	<b>189,394</b>

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

## InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

### Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	<b>Capital social</b>	<b>Resultados no realizados</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total patrimonio</b>
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
<b>Saldo al 1 de enero de 2021</b>	<b>1,475,706</b>	<b>(24,572)</b>	<b>986,730</b>	<b>2,437,864</b>
Pérdida neta	-	-	134,301	<b>134,301</b>
Otros resultados integrales	-	55,093	-	<b>55,093</b>
<b>Total resultados integrales</b>	-	<b>55,093</b>	<b>134,301</b>	<b>189,394</b>
Otros	-	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>1,475,706</b>	<b>30,521</b>	<b>1,121,031</b>	<b>2,627,258</b>
<b>Saldo al 1 de enero de 2022</b>	<b>1,475,706</b>	<b>30,521</b>	<b>1,121,031</b>	<b>2,627,258</b>
Utilidad neta	-	-	213,176	<b>213,176</b>
Otros resultados integrales	-	(55,231)	-	<b>(55,231)</b>
<b>Total resultados integrales</b>	-	<b>(55,231)</b>	<b>213,176</b>	<b>157,945</b>
Cambio en la participación en operación conjunta	-	-	851	<b>851</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>1,475,706</b>	<b>(24,710)</b>	<b>1,335,058</b>	<b>2,786,054</b>

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

## InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

### Estado consolidado de flujos de efectivo

Por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
<b>Actividades de operación</b>		
Ingresos de actividades ordinarias	754,789	567,321
Pago a proveedores de bienes y servicios	(168,316)	(156,960)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	(44,668)	(43,531)
Pago de tributos	(98,837)	(69,160)
Recupero de impuestos	16,797	14,230
Otros pagos, neto	(41,279)	(25,081)
<b>Efectivo neto proveniente de las actividades de operación</b>	<b>418,486</b>	<b>286,819</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Cobro de dividendos recibidos	3,529	7,309
Cobro de préstamos a vinculadas	27,761	27,761
Venta de certificado de participación a relacionadas	5,052	-
Venta de inversiones a valor razonable con cambios en resultados	561,251	331,141
Venta de inversión inmobiliaria	-	31,113
Compra de inversiones a valor razonable con cambios en resultados	(478,371)	(263,639)
Compra de instalaciones, mobiliario y equipo, neto de arrendamientos financieros	(1,637)	(984)
Compra y desarrollo de intangibles	(4,559)	(5,525)
Compra de propiedades de inversión, neto de arrendamientos financieros	(191,722)	(75,215)
Pago de IGV por obras en curso de propiedades de inversión	(6,137)	(13,539)
<b>Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de inversión</b>	<b>(84,833)</b>	<b>38,422</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Obtención de deudas y préstamos que devengan intereses	25,000	167,000
Pago de deuda y préstamos que devengan intereses	(184,203)	(163,861)
Pago de pasivo financiero por arrendamiento	(4,856)	(5,197)
Pago de intereses por arrendamiento	(11,141)	(10,714)
Pago de intereses	(133,155)	(136,972)
<b>Efectivo neto utilizado en de las actividades de financiamiento</b>	<b>(308,355)</b>	<b>(149,744)</b>
Aumento neto de efectivo y depósitos a corto plazo	25,298	175,497
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	195,484	19,987
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>220,782</b>	<b>195,484</b>
<b>Transacciones que no generaron flujos de efectivo</b>		
Instalaciones, mobiliario y equipo adquiridos mediante arrendamientos financieros	3,321	2,673
Propiedades de inversión adquiridos mediante otras obligaciones no financieras con relacionada	32,588	-
Adición del periodo de activo por derecho de uso	9,857	9,857

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

#### Notas a los estados financieros consolidados (no auditado)

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 y por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021.

#### **1. Actividad económica y pandemia**

##### **Actividad económica**

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

Al 31 de diciembre de 2022, Intercorp Perú posee directa e indirectamente 67.57 por ciento del capital social de InRetail Perú Corp. (71.54 por ciento al 31 de diciembre de 2021), que a su vez posee el 100 por ciento del capital social de la Compañía.

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

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

##### **Pandemia**

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

Al, respecto, el 15 de marzo de 2020, el Gobierno Peruano declaró el estado de emergencia a nivel nacional que incluía 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 salud.

Durante los años 2022, 2021 y 2020 y 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 otorgan a cada una de las Regiones, en base a una evaluación realizada por los Ministerios de Salud, con una serie de restricciones que varían según el nivel de cada región.



## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

El Gobierno del Perú, donde las subsidiarias de la Compañía realizan principalmente sus operaciones, publicó el 27 de octubre de 2022, el Decreto Supremo que oficializa el fin del estado de emergencia por Covid-19 en todo el país y que levanta todas las restricciones por coronavirus que se tenía hasta la fecha.; lo que permitirá un mayor dinamismo en la economía peruana.

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 que la Sociedad y sus Filiales no han sido inmunes a los efectos negativos de la pandemia de COVID-19, el impacto de tales efectos en su negocio no ha sido tan sustancial, como en otros sectores y negocios. Como consecuencia de la pandemia, los activos de la Compañía no han presentado deterioro que no haya sido incluidos en los estados financieros y no han tenido ningún cambio en los juicios contables al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

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

Los estados financieros adjuntos interinos consolidados al 31 de diciembre de 2022 fueron aprobados por el Consejo de Administración el 28 de febrero de 2023.

### 2. Actividades de las Subsidiarias

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

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

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

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, Interproperties Holding II mantiene la propiedad del 100 por ciento de participación en los activos netos de Inmobiliaria Puerta del Sol S.A.C. constituida para mantener y administrar el centro comercial Real Plaza Cuzco “San Antonio”.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

Empresa dedicada a la gestión de los centros comerciales (21 al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021) y a mantener y desarrollar las relaciones con los arrendatarios. Real Plaza opera bajo el nombre comercial de “Centro Comercial Real Plaza”.

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, Real Plaza administra centros comerciales en Chiclayo, Piura, Chimbote, Trujillo, Huancayo, Arequipa, Juliaca, Huánuco, Cusco, Cajamarca, Pucallpa y Lima.

### (d) Centro Comercial Estación Central S.A.

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

En febrero de 2022, venció el contrato de concesión y la Autoridad de Transporte Urbano (ATU) no aprobó su renovación, por lo que, el contrato culminó el 31 de julio de 2022.

## 3. Resumen de las principales políticas contables

### 3.1 Bases de preparación y presentación

Los estados financieros consolidados intermedios de InRetail Real Estate han sido preparados de acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad N° 34 “Estados financieros intermedios”. Además, las políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados intermedios son consistentes con las políticas observadas en la preparación de los estados financieros consolidados auditados de InRetail Real Estate correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2021. Por lo tanto, estos estados financieros intermedios consolidados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados.

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

La información financiera intermedia no incluye toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros anuales y deben ser leídos conjuntamente con la información auditada anual al 31 de diciembre de 2021.

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

Varias normas e interpretaciones han entrado en vigencia el 1 de enero de 2022; sin embargo, en opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate, no tienen ningún impacto en los estados financieros consolidados no auditados adjuntos al 31 de diciembre de 2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

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

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

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

(v) NIIF 1 “Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera”:

Subsidiaria como adoptante por primera vez La modificación permite a una subsidiaria que opta por aplicar el párrafo D16 (a) de la NIIF 1 para medir las diferencias de conversión acumuladas utilizando los importes informados por la controladora, con base en la fecha de transición de la controladora a las NIIF. Esta enmienda también se aplica a una asociada o negocio conjunto que opta por aplicar el párrafo D16 (a) de la NIIF 1. La enmienda es efectiva para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022 y se permite la adopción anticipada.

(vi) NIIF 9 “Instrumentos financieros”: tarifas en la prueba del '10 por ciento 'para la baja en cuentas de pasivos financieros

La enmienda aclara los honorarios que una entidad incluye al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original. Estas tarifas incluyen solo las pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluidas las tarifas pagadas o recibidas por el prestatario o el prestamista en nombre del otro. Una entidad aplica la modificación a los pasivos financieros que se modifican o intercambian en o después del comienzo del período anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez la modificación. La enmienda es efectiva para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2022 y se permite la adopción anticipada.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(vii) NIC 41 “Agricultura”: Tributación en las mediciones del valor razonable

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

(viii) Modificaciones a la NIC 8: “Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores de estimaciones contables

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

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

(ix) 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 a la materialidad”. La modificación proporciona una guía y ejemplos de cómo aplicar juicios relacionados con la materialidad a las revelaciones de políticas contables. Las modificaciones tienen por objetivo ayudar a las entidades a revelar políticas contables que sean más útiles, reemplazando el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables significativas por un requisito de revelar sus políticas contables significativas “materiales” y agregan orientación sobre como las entidades aplican el concepto de materialidad al momento de tomar decisiones sobre las revelaciones de sus políticas contables.

Las modificaciones a la NIC 1 es efectiva para los periodos que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 siendo su aplicación anticipada permitida. Dado que las modificaciones a la Declaración de la práctica 2 brindan orientación no obligatoria sobre la aplicación de la definición de materialidad a las revelaciones de prácticas contables, no es necesaria una fecha de vigencia para las modificaciones.

En opinión de la Gerencia, estas normas no tendrán un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados del Grupo InRetail Real Estate.

### 3.3 Estimaciones significativas y supuestos

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
Efectivo	51	51
Cuentas corrientes (b)	220,695	190,433
Depósitos a plazos (c)	-	5,000
<b>Total</b>	<b>220,746</b>	<b>195,484</b>

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene otras inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio por un importe de US\$45,185,000 equivalente a S/172,064,000 (US\$47,840,000 equivalente a S/191,266,000 al 31 de diciembre de 2021).

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

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

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
Fondos mutuos mantenidos por Sura S.A. SAF	-	81,782
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>81,782</b>

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 7. Cuentas por cobrar comerciales, neto

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Alquileres por cobrar (b)	36,587	37,665
Servicios no facturados (c)	21,007	15,882
Letras por cobrar	12,278	14,429
<b>Total</b>	<b>69,872</b>	<b>67,976</b>
Provisión para cuentas de cobranza dudosa (e)	(26,795)	(23,283)
<b>Total</b>	<b>43,077</b>	<b>44,693</b>

(b) Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, las cuentas por cobrar por alquileres están denominadas en Soles y en Dólares estadounidenses, tienen vencimiento corriente y no devengan intereses.

(c) Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, corresponde principalmente a servicios de alquiler no facturados, por el concepto de renta variable y renta fija, los mismos que son facturados durante el mes siguiente.

(d) Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el análisis de las cuentas por cobrar es como sigue:

	<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>		
	No deterioradas S/(000)	Deterioradas S/(000)	Total S/(000)
Servicios devengados no facturados	21,007	-	21,007
No vencidas	8,177	3,406	11,583
<b>Saldos vencidos</b>			
Desde 1 a 90 días	13,093	3,467	16,560
Desde 91 a 120 días	169	693	862
Desde 121 a 180 días	399	1,329	1,728
Desde 181 a 270 días	211	1,974	2,185
Más de 271 días	21	15,926	15,947
<b>Total</b>	<b>43,077</b>	<b>26,795</b>	<b>69,872</b>

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

(e) El movimiento de la provisión de cobranza dudosa al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 es como sigue:

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
<b>Saldo al inicio del año</b>	<b>23,283</b>	<b>20,068</b>
Provisión reconocida como gasto del año, nota 23 (b)	16,305	19,140
Recuperos, nota 23 (b)	(11,997)	(15,925)
Castigos	(796)	-
<b>Saldo al fin del periodo</b>	<b>26,795</b>	<b>23,283</b>

En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate Corp., la provisión para cuenta de cobranza dudosa cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

### 8. Otras cuentas por cobrar

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

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
<b>Por tipo:</b>		
Anticipo a proveedores (b)	70	162
Reclamos (d)	4,892	4,892
Fondos mantenidos en el Banco de la Nación (c)	14,406	8,374
Otros	289	354
<b>Total</b>	<b>19,657</b>	<b>13,782</b>
<b>Por vencimiento:</b>		
Corriente	14,765	8,890
No corriente	4,892	4,892
	<b>19,657</b>	<b>13,782</b>

(b) Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, corresponde a anticipos realizados a proveedores para cubrir las actividades de la Compañía, relacionadas con los proyectos de los centros comerciales.

(c) De conformidad con la Resolución de Superintendencia N° 183-2004 / SUNAT, los fondos depositados en el Banco de la Nación deben ser utilizados exclusivamente para el pago de impuestos, no es posible solicitar su reembolso en efectivo. En el caso de la Compañía y de sus Subsidiarias, estos fondos serán utilizados en su totalidad para el pago de impuestos.



## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (d) Corresponde al recurso de reclamación ante la Superintendencia de Administración Tributaria por la fiscalización de renta no domiciliado del periodo 2016. En opinión de la Gerencia, se estima que el resultado será favorable.
- (e) En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate, no es necesario constituir una provisión de cobranza dudosa al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, al no haberse identificado riesgo de crédito.

### 9. Gastos pagados por adelantado

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

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
Seguros pagados por adelantado (b)	208	109
Tributos pagados por adelantado (c)	-	2,265
Otros	226	245
<b>Total</b>	<b>434</b>	<b>2,619</b>

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

### 10. Impuesto por recuperar

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

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
<b>Por tipo</b>		
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (b)	23,073	28,980
Pagos a cuenta del impuesto a la renta	428	373
Otros	701	809
<b>Total</b>	<b>24,202</b>	<b>30,162</b>
<b>Por vencimiento</b>		
Corriente	11,036	10,086
No corriente	13,166	20,076
<b>Total</b>	<b>24,202</b>	<b>30,162</b>

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

	Instalaciones S/(000)	Muebles y equipos S/(000)	Unidades de transporte S/(000)	Equipos diversos S/(000)	Total S/(000)
<b>Costo</b>					
<b>Saldo al 1 de enero de 2022</b>	<b>7,318</b>	<b>4,230</b>	<b>342</b>	<b>26,123</b>	<b>38,013</b>
Adiciones	-	44	108	4,806	4,958
Baja por venta			(236)		(236)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>7,318</b>	<b>4,274</b>	<b>214</b>	<b>30,929</b>	<b>42,735</b>
<b>Depreciación acumulada</b>					
<b>Saldo al 1 de enero de 2022</b>	<b>6,032</b>	<b>3,736</b>	<b>68</b>	<b>18,443</b>	<b>28,279</b>
Depreciación del periodo, nota 23(b)	200	143	156	5,514	6,013
Baja por venta			(96)		(96)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>6,232</b>	<b>3,879</b>	<b>128</b>	<b>23,957</b>	<b>34,196</b>
<b>Costo neto saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>1,086</b>	<b>395</b>	<b>86</b>	<b>6,972</b>	<b>8,539</b>
<b>Costo neto saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>1,286</b>	<b>494</b>	<b>274</b>	<b>7,680</b>	<b>9,734</b>

(b) Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no existen prendas o garantías otorgadas a terceros sobre las instalaciones, muebles y equipos de InRetail Real Estate.

(c) Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Gerencia de InRetail Real Estate efectuó una evaluación sobre el estado de uso de sus instalaciones, muebles y equipos y no ha encontrado indicios de desvalorización de dichos activos, por lo que en su opinión, el valor en libros de las instalaciones, muebles y equipos será recuperable con las utilidades futuras que genere InRetail Real Estate.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 12. Propiedades de inversión

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	S/(000)	S/(000)
Real Plaza Puruchuco centro comercial	626,239	637,415
Real Plaza Salaverry centro comercial (i)	508,523	498,139
Real Plaza Cusco centro comercial (i)	375,218	366,370
Real Plaza Chiclayo centro comercial	362,033	364,482
Real Plaza Piura centro comercial	314,197	299,035
Real Plaza Trujillo centro comercial	302,102	281,596
Real Plaza Centro Cívico centro comercial (i)	233,943	241,227
Real Plaza Primavera centro comercial	238,008	252,350
Real Plaza Huancayo centro comercial (i)	166,063	164,544
Real Plaza Pucallpa centro comercial	140,011	138,483
Real Plaza Huánuco centro comercial (i)	147,745	141,075
Real Plaza Santa Clara centro comercial	132,010	132,913
Real Plaza Pro centro comercial	132,821	134,999
Centro Comercial Molina (iii)	120,063	-
Real Plaza Cajamarca centro comercial	123,574	115,014
Real Plaza Juliaca centro comercial (i)	90,666	94,934
Real Plaza Chorrillos centro comercial	91,554	86,409
Real Plaza Arequipa centro comercial (i)	87,291	79,506
Real Plaza Sullana centro comercial	52,587	54,327
Real Plaza Nuevo Chimbote centro comercial	53,732	50,992
Jr. de la Unión Inmueble	9,921	12,179
Otros (ii)	245,777	284,554
<b>Total</b>	<b>4,554,078</b>	<b>4,430,543</b>

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

(ii) Corresponde a terrenos sobre los que se desarrollan proyectos inmobiliarios, principalmente centros comerciales denominados “Real Plaza”. En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate, el valor en libros de estas propiedades de inversión no difiere significativamente del valor razonable al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (iii) El 5 de Julio 2022, la Compañía adquirió a través de Interproperties Perú un inmueble denominado “Centro Comercial Molina”, por un valor de US\$28,700,000 equivalente a S/110,179,300 a la fecha de la compra.

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

- (b) El movimiento de este rubro por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022 y de 2021 fue el siguiente:

	2022	2021
	S/(000)	S/(000)
<b>Saldo al inicio del año</b>	<b>4,430,543</b>	<b>4,224,337</b>
Adiciones	224,310	75,215
Retiro por venta a relacionada (i)	(94,550)	(37,487)
Ajuste al valor razonable	3,943	168,478
Retiro por baja	(10,168)	-
<b>Saldos al final del periodo</b>	<b>4,554,078</b>	<b>4,430,543</b>

- (i) Durante el año 2022, la Compañía vendió certificados de participación, que tenían como subyacentes dos inmuebles ubicados en Lima, denominados “Rex” y “Zapallal”, a Compañías relacionadas por un importe de S/118,100,000, de este monto se ha cobrado S/5,052,000 y se mantiene por cobrar S/95,985,000 y S/17,063,000, ver nota 26 (f).

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

### 13. Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el rubro se encuentra compuesto por un contrato de “Principal Call Spread” (Call Spread de moneda) y un “Full Cross-Currency Swap” de moneda, ambos instrumentos fueron designados como cobertura de flujo de efectivo y registrado a su valor razonable. A continuación, se presenta el detalle de la operación:

Contraparte	Monto referencial	Vencimiento	Recibe tasa fija a	Pago tasa fija a	Valor en libros de la partida cubierta	2022		2021
						Activo valor razonable	Pasivo valor razonable	Activo valor razonable
	US\$(000)		%	%	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
J.P. Morgan	250,000	Abril 2028	-	1.05	955,000	67,348	-	79,606
J.P. Morgan	100,000	Abril 2028	5.75	8.75	382,000	-	17,989	30,148
						<b>67,348</b>	<b>17,989</b>	<b>109,754</b>

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Call Spread cubre US\$250,000,000 de la exposición en moneda extranjera del principal de la emisión y protege las variaciones del tipo de cambio entre S/3.26 y S/3.75 por US\$1.00. Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el tipo de cambio ha sufrido incrementos que no han sido coberturados por el Call Spread, dicha variación de tipo de cambio se encuentra registrado en el estado consolidado de resultados. El precio de prima fue financiada a plazos iguales al de la emisión.

### 14. Cuentas por pagar comerciales

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

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
Facturas por pagar a terceros (b)	36,043	46,141
Provisión por servicios recibidos pero no facturados (c)	10,417	8,877
<b>Total</b>	<b>46,460</b>	<b>55,018</b>
<b>Por vencimiento:</b>		
Corriente	41,323	48,209
No corriente	5,137	6,809
	<b>46,460</b>	<b>55,018</b>

- (b) Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, las cuentas por pagar comerciales comprenden principalmente las obligaciones con contratistas por las obras de construcción y/o remodelación de los centros comerciales. Las facturas por pagar están denominadas en Soles y en Dólares estadounidenses, no devengan intereses y sus vencimientos no exceden un periodo corriente.
- (c) Corresponde a provisiones de servicios recibidos y no facturados por los proveedores, principalmente por los servicios de las compañías constructoras. En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate, dichas provisiones son suficientes para cubrir con los pasivos una vez que éstos sean facturados.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 15. Otras cuentas por pagar

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

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
Intereses por pagar (c)	30,570	32,050
Ingresos diferidos (b)	21,367	20,538
Impuesto general a las ventas	8,240	3,862
Depósitos de terceros (d)	4,136	3,412
Participación de utilidades de los trabajadores	645	-
Remuneraciones y beneficios sociales a pagar	5,039	3,758
Tributos por pagar	4,134	1,945
Vacaciones	1,336	1,207
Otras cuentas por pagar	17,933	16,058
<b>Total</b>	<b>93,400</b>	<b>82,830</b>
<b>Por vencimiento:</b>		
Corriente	79,837	69,070
No corriente	13,563	13,760
<b>Total</b>	<b>93,400</b>	<b>82,830</b>

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

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
Derecho de llave (b.1)	17,947	17,149
Otros	3,420	3,389
<b>Total</b>	<b>21,367</b>	<b>20,538</b>

(b.1) Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, corresponde al pago de derecho de llave efectuado por los arrendatarios que operan en los Centros Comerciales Real Plaza.

(c) Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, corresponde principalmente a intereses por pagar originados por la oferta privada de "Senior Notes Unsecured" con vencimiento en el 2028 y 2034, que devengan un interés de 5,750, 6.5625 y 7.875 por ciento anual.

(d) Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, corresponde principalmente a la entrega de efectivo de los arrendatarios de los centros comerciales Real Plaza Arequipa, Primavera, Pro, Santa Clara, Huancayo, Huánuco, Trujillo, Cajamarca, Juliaca, Salaverry, Pucallpa, Centro Cívico y Nuevo Chimbote.

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 16. Arrendamientos

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

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

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

- (b) A continuación, se detallan los importes en libros de los activos por derecho de uso reconocidos al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 y los movimientos durante el periodo:

	Terrenos S/(000)	Edificios e instalaciones S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)
<b>Costo</b>				
<b>Saldo inicial</b>	<b>160,721</b>	<b>933</b>	<b>161,654</b>	<b>151,797</b>
Adiciones	8,790	-	8,790	9,857
<b>Saldo final</b>	<b>169,511</b>	<b>933</b>	<b>170,444</b>	<b>161,654</b>
<b>Depreciación acumulada</b>				
<b>Saldo inicial</b>	<b>22,263</b>	<b>787</b>	<b>23,050</b>	<b>15,274</b>
Depreciación del periodo, nota 22 (a)	8,148	146	8,294	7,776
<b>Saldo final</b>	<b>30,411</b>	<b>933</b>	<b>31,344</b>	<b>23,050</b>
<b>Costo neto</b>	<b>139,100</b>	<b>-</b>	<b>139,100</b>	<b>138,604</b>

El gasto por depreciación para los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021, ha sido registrado en los siguientes rubros del estado consolidado de resultados:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Costo de ventas, nota 22 (a)	8,294	7,776
<b>Saldos al 31 de diciembre</b>	<b>8,294</b>	<b>7,776</b>

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c) A continuación, presentamos el movimiento del rubro “pasivo financiero por arrendamiento” al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	S/(000)	S/(000)
<b>Saldo inicial</b>	<b>234,803</b>	<b>212,085</b>
Adiciones	14,783	13,153
Gastos por intereses financieros, nota 24 (a)	11,141	10,714
Amortización	(17,347)	(16,555)
Variación monetaria	(7,562)	15,406
<b>Saldo final</b>	<b>235,818</b>	<b>234,803</b>
Corriente	6,749	4,796
No corriente	229,069	230,007
<b>Saldo final</b>	<b>235,818</b>	<b>234,803</b>

Adicionalmente, en el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021, se han devengado intereses relacionados al pasivo por arrendamiento por S/11,141,000 y S/10,714,000, respectivamente.



## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 17. Obligaciones financieras

(a) A continuación, se presenta la composición de las obligaciones financieras:

Tipo de obligación	Moneda de origen	Tasa de interés %	Vencimiento	Importe original		Total		Corriente		No corriente	
				US\$ (000)	S/(000)	2022	2021	2022	2021	2022	2021
						S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
<b>Senior Notes Unsecured</b>											
Senior Notes Unsecured (b)	USD	5.750	2028	350,000	-	1,277,478	1,327,464	-	-	1,277,478	1,327,464
Senior Notes Unsecured (c)	PEN	7.875	2034	-	141,000	135,755	135,668	-	-	135,755	135,668
Senior Notes Unsecured (b)	PEN	6.563	2028	-	313,500	310,959	310,569	-	-	310,959	310,569
				<b>350,000</b>	<b>454,500</b>	<b>1,724,192</b>	<b>1,773,701</b>	-	-	<b>1,724,192</b>	<b>1,773,701</b>
<b>Arrendamiento financiero</b>											
<b>Partes relacionadas</b>											
Banco Internacional del Perú-Interbank	USD	3.95	2023-2024	25	-	69	134	33	71	36	63
<b>Partes no relacionadas</b>											
Scotiabank Perú S.A.A. (e)	PEN	5.510	2025	-	380,000	305,526	336,480	31,015	30,954	274,511	305,526
Hewlett Packard S.A.	USD	Entre 2.180 a 2.900	2023 - 2025	2,377	-	3,457	4,971	2,225	3,487	1,232	1,484
CSI Renting	USD	Entre 2.320 a 9.300	2023- 2025	133	-	178	376	72	189	106	187
Inversiones Nueva Capital Peru S.A.	USD	12.000	2026	163	-	505	-	132	-	373	-
				<b>2,698</b>	<b>380,000</b>	<b>309,735</b>	<b>341,961</b>	<b>33,477</b>	<b>34,701</b>	<b>276,258</b>	<b>307,260</b>
<b>Pagarés y préstamos</b>											
<b>Partes relacionadas</b>											
Banco Internacional del Perú-Interbank	PEN	1.850	2022	-	54,500	-	54,500	-	54,500	-	-
<b>Partes no relacionadas</b>											
Scotiabank Perú S.A.A. (d)	PEN	5.250	2027	-	50,000	38,548	43,484	4,941	4,935	33,607	38,549
Banco de Crédito del Perú	PEN	3.500	2022	-	39,000	-	39,000	-	39,000	-	-
Scotiabank Perú S.A.A.	PEN	4.210	2022	-	19,000	-	19,000	-	19,000	-	-
<b>Financiamiento de Call Spread, nota 13</b>											
JP. Morgan	USD	10.205	2028	18,147	-	42,411	50,204	6,135	5,817	36,276	44,387
				<b>18,147</b>	<b>162,500</b>	<b>80,959</b>	<b>206,188</b>	<b>11,076</b>	<b>123,252</b>	<b>69,883</b>	<b>82,936</b>
<b>Total</b>				<b>370,845</b>	<b>997,000</b>	<b>2,114,886</b>	<b>2,321,850</b>	<b>44,553</b>	<b>157,953</b>	<b>2,070,333</b>	<b>2,163,897</b>

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) En abril de 2018, Patrimonio en Fideicomiso D.S. 093-2002-EF InRetail Shopping Malls, subsidiaria de la Compañía, emitió instrumentos de deuda ("Notes") denominados en Dólares estadounidenses mediante oferta privada a inversionistas institucionales bajo la Regla 144A y la Regulación S, por US\$350,000,000, equivalente a S/1,337,000,000 al 31 de diciembre de 2022 (S/1,399,300,000 al 31 de diciembre de 2021) que devenga un interés de 5.75 por ciento anual, con vencimiento a 10 años y con pagos semestrales de intereses y el principal en cuota única al vencimiento de los valores. Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés efectiva anual de 6.752 por ciento, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente US\$15,582,000 equivalente a S/59,522,000 al 31 de diciembre de 2022 (US\$17,968,000 equivalente a S/71,836,000 al 31 de diciembre de 2021).

Adicionalmente, en abril de 2018, la Subsidiaria de la Compañía emitió instrumentos de deuda ("Notes") denominados en Soles por S/313,500,000 que devengan una tasa de interés de 6.563 por ciento anual, con vencimiento a 10 años, con pagos semestrales de intereses y con amortización del principal en cuota única al vencimiento de los valores. Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés de 6.730 por ciento, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente S/2,541,000 al 31 de diciembre de 2022 (S/2,931,000 al 31 de diciembre de 2021).

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, se han cumplido satisfactoriamente con los ratios relacionados a la emisión de bonos y se encuentran dentro de los límites estipulados.

- (c) En julio de 2014, InRetail Real Estate Corp. emitió, a través de InRetail Shopping Malls, una oferta privada en el mercado local y en el exterior de "Senior Notes Unsecured" por S/141,000,000, con vencimiento en julio de 2034, a una tasa nominal de interés de 7.875 por ciento. Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés efectiva de 7.988 por ciento, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente S/1,245,000 al 31 de diciembre de 2022 (S/1,332,000 al 31 de diciembre de 2021). Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, se presenta neto de S/4,000,000 correspondiente a las "Senior Notes Unsecured" mantenidas en cartera por InRetail Shopping Malls. Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el saldo neto de este préstamo es de aproximadamente S/135,755,000 y S/135,668,000, respectivamente.

- (d) En octubre de 2019, la Compañía obtuvo un nuevo préstamo con Scotiabank del Perú S.A.A. por el importe de S/50,000,000. En febrero de 2020, se reestructuró el plazo de la deuda por un plazo de 7 años, pagadero en cuotas trimestrales, que devenga un interés de 5.25 por ciento anual.

Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés efectiva anual de 5.442 por ciento después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente S/202,000 al 31 de diciembre de 2022 (S/266,000 al 31 de diciembre de 2021).

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía amortizó un importe de S/11,250,000 (al 31 de diciembre de 2021, S/6,250,000).

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés efectiva de 5.899 por ciento anual después de considerar el costo de reestructuración por S/2,474,000 al 31 de diciembre de 2022 (S/3,519,000 al 31 de diciembre de 2021).

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía amortizó un importe de S/72,000,000 (al 31 de diciembre de 2021, S/40,000,000).

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, InRetail Real Estate y subsidiarias han cumplido con los requisitos financieros ("covenants").

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	S/(000)	S/(000)
2022	-	157,953
2023	44,553	43,853
2024	44,095	43,332
2025	256,245	256,214
2026	13,229	13,581
2027 en adelante	1,756,764	1,806,916
<b>Total</b>	<b>2,114,886</b>	<b>2,321,849</b>

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 18. Impuesto a la renta

(a) A continuación, se presentan los saldos incluidos en el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, así como los presentados en el estado consolidado de resultados por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021:

Estado de situación financiera	2022		2021	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Real Plaza S.R.L.	7,557	-	6,198	-
Inversiones Real Estate S.A.	-	653	-	632
Centro Comercial Estación Central S.A.	-	-	10	-
Inmobiliaria Puerta del Sol S.A.	-	39,712	-	33,085
<b>Total</b>	<b>7,557</b>	<b>40,365</b>	<b>6,208</b>	<b>33,717</b>

Estado de resultados	Impuesto a la renta por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021	
	2022	2021
	S/(000)	S/(000)
Corriente	(85,612)	(54,886)
Diferido	(5,299)	(2,377)
<b>Total</b>	<b>(90,911)</b>	<b>(57,263)</b>

### 19. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2022, corresponde a cartas fianzas a favor de terceros por aproximadamente S/200,000 y US\$2,930,000 (S/9,245,000 y US\$3,150,000 al 31 de diciembre de 2021), que garantizan el cumplimiento de obligaciones provenientes de acuerdos contractuales relacionados con los proyectos inmobiliarios de Interproperties Holding e Interproperties Holding II.

### 20. Patrimonio

#### (a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el capital social de InRetail Real Estate Corp., está representado por 568,201,039 acciones con un valor nominal de US\$1.00 cada una, equivalente a S/1,475,706,000 aproximadamente.

#### (b) Utilidad por acción

La utilidad por acción se calcula dividiendo la utilidad del ejercicio atribuible a los accionistas comunes de InRetail Real Estate Corp. entre el número promedio ponderado de acciones en circulación durante el periodo. Debido a que no se mantienen instrumentos en circulación con efecto dilutivo, la utilidad por acción básica y diluida es la misma.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	<b>Acciones comunes</b>		
	<b>Acciones en circulación</b>	<b>Días de vigencia hasta el término del periodo</b>	<b>Promedio ponderado de acciones</b>
Número al 1 de enero de 2021	568,201,039		568,201,039
Número al 31 de diciembre de 2021	568,201,039	360	568,201,039
Número al 1 de enero de 2022	568,201,039		568,201,039
Número al 31 de diciembre de 2022	568,201,039	360	568,201,039
<b>Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022</b>			
	<b>Utilidad neta (numerador)</b>	<b>Acciones (denominador)</b>	<b>Utilidad por acción</b>
	S/		S/
Utilidad por acción básica y diluida	213,176,000	568,201,039	0.375
<b>Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021</b>			
	<b>Utilidad neta (numerador)</b>	<b>Acciones (denominador)</b>	<b>Utilidad por acción</b>
	S/		S/
Utilidad por acción básica y diluida	134,301,000	568,201,039	0.236

### 21. Ingresos por servicio inmobiliario

(a) A continuación, se presenta la composición del saldo por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021:

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
<b>Ingresos por alquileres</b>		
Ingresos por rentas (b)	446,761	345,533
Alquiler de espacios publicitarios	21,233	10,588
Derecho de llave	5,184	4,898
<b>Total</b>	<b>473,178</b>	<b>361,019</b>
<b>Ingresos por servicios de gerencia</b>		
Gastos comunes (c)	91,361	80,180
Electricidad y agua (d)	64,768	53,799
Promoción y publicidad (e)	25,678	21,517
Parqueo	11,360	5,770
Servicios administrativos	1,739	1,224
Otros	10,410	7,726
<b>Total</b>	<b>205,316</b>	<b>170,216</b>

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
Ingresos por renta fija	382,722	283,792
Ingresos por renta variable	64,039	61,741
<b>Total</b>	<b>446,761</b>	<b>345,533</b>

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

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

- (a) A continuación, se presenta la composición de este rubro por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021:

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
<b>Costo de ingresos por alquiler</b>		
Costo de alquiler renta variable de terrenos (b)	19,023	12,400
Depreciación de activo por derecho de uso, nota 16 (b)	8,294	7,776
Impuesto predial y arbitrios	21,081	19,705
Costo de seguros de edificios	6,652	6,528
Otros	4,442	711
<b>Total</b>	<b>59,492</b>	<b>47,120</b>
<b>Costo relacionado a ingreso por servicios de gerencia</b>		
Electricidad y agua	55,958	45,586
Mantenimiento y administración de parqueo	27,229	20,623
Marketing y publicidad	20,153	14,289
Gastos de personal	20,454	19,322
Servicio de limpieza	13,640	11,011
Servicio de seguridad	13,921	12,531
Alquiler, servicios profesionales y comunicación	10,064	11,299
Otros costos	7,517	3,007
<b>Total</b>	<b>168,936</b>	<b>137,668</b>

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

### 23. Gastos de administración y de ventas

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

	<b>2022</b> S/(000)	<b>2021</b> S/(000)
Gastos administrativos	41,782	35,090
Gastos de venta	12,816	16,902
<b>Total</b>	<b>54,598</b>	<b>51,992</b>

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

	<b>2022</b>		
	<b>Gastos de ventas</b> S/(000)	<b>Gastos administrativos</b> S/(000)	<b>Total</b> S/(000)
Gastos de personal	9,987	17,976	27,963
Depreciación, nota 11 (a)	-	6,013	6,013
Amortización	-	3,354	3,354
Servicios prestados por terceros	1,424	13,161	14,585
Provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	16,305	-	16,305
Recupero de provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	(11,997)	-	(11,997)
Recupero de provisión de cobranza dudosa con relacionadas	(3,113)	-	(3,113)
Otros cargos de gestión	210	1,278	1,488
<b>Total</b>	<b>12,816</b>	<b>41,782</b>	<b>54,598</b>

	<b>2021</b>		
	<b>Gastos de ventas</b> S/(000)	<b>Gastos administrativos</b> S/(000)	<b>Total</b> S/(000)
Gastos de personal	9,468	16,228	25,696
Depreciación	-	5,510	5,510
Amortización	-	2,507	2,507
Servicios prestados por terceros	981	10,024	11,005
Provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	19,140	-	19,140
Provisión de perdida esperada con relacionadas	3,114	-	3,114
Recupero de provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	(15,925)	-	(15,925)
Otros cargos de gestión	124	821	945
<b>Total</b>	<b>16,902</b>	<b>35,090</b>	<b>51,992</b>

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 24. Ingresos y gastos financieros

(a) A continuación, se presentan los componentes de este rubro por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
<b>Ingresos</b>		
Intereses sobre depósitos	2,621	423
Intereses de préstamos otorgados a partes relacionadas	27,761	27,916
Ingresos por dividendos	3,529	7,309
Ingreso sobre inversiones a valor razonable con cambios en resultados	1,851	133
Ingreso por extorno de opción leasing	-	2,900
Otros	1,068	728
<b>Total</b>	<b>36,830</b>	<b>39,409</b>
	2022 S/(000)	2021 S/(000)
<b>Gastos</b>		
Intereses por emisión de bonos	108,655	109,990
Liquidación anticipada de Call spread, nota 13(a)	-	38,826
Intereses por obligaciones financieras y otros	23,866	26,093
Intereses por flujos de intercambio - Swap	12,896	9,022
Gastos de estructuración	10,756	10,337
Devengamiento por la prima Call Spread	8,990	9,688
Intereses por pasivos financiero de arrendamiento, nota 16(c)	11,141	10,714
Otros	3,705	3,658
<b>Total</b>	<b>180,009</b>	<b>218,328</b>

### 25. Situación tributaria

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

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

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

(b) Real Plaza e Inmobiliaria Puerta del Sol, están domiciliadas en el Perú y están sujetas al régimen tributario peruano y, calculan su impuesto a la renta sobre la base de sus estados financieros individuales. Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la tasa del impuesto a la renta fue de 29.5 por ciento, sobre la renta imponible, después de calcular la participación de los trabajadores, que de acuerdo a las normas vigentes se calcula con una tasa de entre 5 y 8 por ciento.



## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

- (i) El valor de mercado de las acciones de la sociedad peruana debe representar al menos, el 50 por ciento del valor de mercado de la empresa no domiciliada, en un periodo cualquiera de 12 meses anteriores a la disposición.
- (ii) Al menos, el 10 por ciento de las acciones de la no domiciliada debe ser vendido en un periodo cualesquiera de 12 meses.
- (d) Las transacciones entre partes relacionadas y/o con empresas residentes en países de baja o nula imposición están sujetas a las normas sobre precios de transferencia peruana. Estas normas se basan en la aplicación del precio de libre concurrencia, tal como lo entiende la OCDE. Es importante mencionar que las normas sobre precios de transferencia solo son aplicables para efectos del impuesto a la renta, y los ajustes sólo son permitidos bajo ciertas condiciones. De acuerdo al análisis de las operaciones de InRetail Real Estate, la Gerencia y sus asesores legales opinan que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias significativas para InRetail Real Estate al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.
- (e) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de realizar procedimientos de auditoría fiscal durante los cuatro años posteriores al año de la presentación de la declaración jurada de impuestos a la renta. La Autoridad Tributaria está facultada a corregir el cálculo de impuesto a la renta realizado por el contribuyente. A continuación, se presentan los años sujetos a revisión por parte de la Autoridad Tributaria, de las subsidiarias de InRetail Real Estate Corp.:

	<b>Impuesto a la renta</b>	<b>Impuesto general a las ventas</b>
Real Plaza S.R.L.	Del 2018 al 2022	Del 2019 al 2022
Inmobiliaria Puerta del Sol S.A.	Del 2018 al 2022	Del 2019 al 2022
Inversiones Real Estate S.A.	Del 2018 al 2022	Del 2019 al 2022
Centro Comercial Estación Central S.A.	Del 2018 al 2022	Del 2019 al 2022

De acuerdo con la legislación peruana, InRetail Shopping Malls, Interproperties Holding e Interproperties Holding II, las cuales califican como Entidades de Propósito Especial, no se consideran contribuyentes debido a su condición de Fideicomiso, sin embargo, las utilidades obtenidas, pérdidas netas y créditos fiscales por el impuesto a la renta de fuente extranjera se atribuyen a los tenedores de los certificados de participación. Por lo tanto, para reflejar esta obligación, la Compañía ha provisionado el 30 por ciento por concepto de impuesto a la renta a largo plazo, sobre las utilidades obtenidas a la fecha. Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el impuesto a la renta provisionado asciende a S/495,791,000 y S/416,979,000, respectivamente.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate y de sus asesores legales, cualquier mayor impuesto que se determine no sería significativo para los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre 2021.

### 26. Transacciones con partes relacionadas

(a) Como resultado de las transacciones con partes relacionadas, InRetail Real Estate y sus Subsidiarias presentan los siguientes saldos al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	S/(000)	S/(000)
<b>Por cobrar</b>		
InRetail Perú Corp. (d)	409,517	409,517
Tiendas Peruanas Oriente S.A.C.	513	359
Tiendas Peruanas S.A.	4,532	4,466
EP de Franquicias S.A.C.	3,591	5,171
Homecenters Peruanos S.A. (e), (f)	86,705	28,055
Supermercados Peruanos S.A. (e), (f)	93,445	33,359
Bembos S.A.C.	2,444	3,016
Interseguro Compañía de Seguros S.A.	296	1,366
Cineplex S.A.	11,035	4,815
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank	607	1,986
Servicio Educativo Empresarial S.A.C.	440	3,695
Alert del Perú S.A.	1,652	1,971
Corporación Peruana de Restaurantes S.A.C.	1,262	2,047
EP de Restaurantes S.A.C.	1,510	1,685
Otros	4,391	4,591
<b>Total</b>	<b>621,940</b>	<b>506,099</b>
<b>Por vencimiento:</b>		
Corriente	50,916	45,528
No corriente	571,024	460,571
	<b>621,940</b>	<b>506,099</b>

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
<b>Por pagar</b>		
Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank (g)	32,372	-
Intercorp Perú Ltd	12,902	-
Interseguro Compañía de Seguros S.A.	8,337	-
Supermercados Peruanos S.A.	5,022	205
Homecenters Peruanos S.A.	1,411	251
IR Management S.R.L.	973	338
Tiendas Peruanas S.A.	1,501	695
Agora Servicios Digitales S.A.C.	162	358
Otros	103	33
<b>Total</b>	<b>62,783</b>	<b>1,880</b>
<b>Obligaciones financieras</b>		
Arrendamientos financieros:		
Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank	69	134

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

- (b) Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, InRetail Real Estate mantiene saldos con su vinculada Banco Internacional del Perú S.A. – Interbank en el rubro de efectivo y equivalente de efectivo por un importe de S/28,294,000 y S/183,845,000, respectivamente.
- (c) Las transacciones con empresas relacionadas se han realizado en condiciones normales de mercado. Los impuestos que estas transacciones generaron, así como las bases de cálculo para su determinación, son los habituales en la industria y se resolverán de conformidad con las disposiciones legales.
- (d) En abril de 2018, InRetail Shopping Malls, subsidiaria de la Compañía otorgó un préstamo a InRetail Perú Corp. de S/402,500,000 que devenga un interés efectivo anual de 6.90 por ciento y vence en marzo de 2028.

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía cobró dos cuotas de interés por un importe total de S/27,761,000 (S/27,761,000 al 31 de diciembre de 2021) y se presenta en el estado separado de flujos de efectivo.

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021, se devengó un interés de S/27,761,000 y S/27,761,000, respectivamente, los cuales fueron registrados en el rubro “ingresos financieros” del estado separado de resultados integrales. Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, se mantiene intereses acumulados por cobrar de S/7,017,000, respectivamente.

- (e) Al 31 de diciembre de 2022, corresponde principalmente a la cuenta por cobrar que Interproperties Perú mantiene con Supermercados Peruanos S.A. y Homecenters Peruanos S.A. por un importe de S/33,040,000 y S/29,674,000, respectivamente (S/30,639,000 y S/27,432,000 al 31 de diciembre de 2021, respectivamente). Dichas cuentas por cobrar se deben a que Interproperties Perú actúa como intermediario entre el arrendador (tercero no vinculado) y las empresas vinculadas a quienes arrienda los inmuebles.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Adicionalmente, incluye S/56,524,000 por cobrar a Supermercados Peruanos S.A. y S/56,524,000 Homecenters Peruanos S.A. por la venta de certificados de participación que InRetail Shopping Malls mantenía en un terreno, ver nota 26 (f).

También, se mantienen otras cuentas por cobrar por S/3,881,000 a Supermercados Peruanos S.A. y S/417,000 a Homecenters Peruanos S.A.

- (f) El 4 de abril de 2022, la Compañía, vendió los certificados de participación que mantenía InRetail Shopping Malls a Supermercados Peruanos S.A. y Homecenters Peruanos S.A. (Compañías vinculadas) por un valor de S/101,037,000 generándose una ganancia de S/12,872,000 que se presenta en el rubro Otros ingresos (gastos), neto, del estado consolidado de resultados y se ha cobrado S/5,052,000 que se presenta en el estado consolidado de flujos de efectivo, manteniendo un saldo por cobrar de S/95,985,000, ver nota 12 (b).

El 4 de octubre del 2022, la Compañía vendió los certificados que mantenía Patrimonio en Fideicomiso D.S. N°093-2002-EF- Interproperties Holding II a Supermercados Peruanos S.A. y Homecenters Peruanos S.A. por un importe de S/17,063,000 teniendo como subyacente el terreno denominado "Zapallal", ver nota 12 (b).

- (g) Al 31 de diciembre de 2022, se tiene un saldo por pagar con Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank por US\$8,460,000 equivalente a S/32,317,000 pagadero a un año por la adquisición de un inmueble ubicado en el distrito de Surquillo.

### 27. Manejo del riesgo financiero

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

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

Los aspectos más importantes para la gestión de riesgos son:

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### (i) Riesgo de tasa de interés

Es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés de mercado. InRetail Real Estate maneja su riesgo de tasa de interés mediante la obtención de deudas con tasa de interés fija. Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, InRetail Real Estate no mantiene deudas con tasa variable, las cuales estarían expuestas a un riesgo de cambio en la tasa de interés.

### (ii) Riesgo tipo de cambio

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los activos y pasivos mantenidos en moneda extranjera son los siguientes (expresados en miles de Dólares estadounidenses):

	2022 US\$(000)	2021 US\$(000)
<b>Activo</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	51,242	29,321
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	-	10,515
Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	45,185	47,840
Cuentas por cobrar comerciales, neto	643	1,381
Otras cuentas por cobrar	15	5
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,457	1,323
<b>Total activo</b>	<b>98,542</b>	<b>90,385</b>
<b>Pasivo</b>		
Cuentas por pagar comerciales	(2,805)	(2,183)
Otras cuentas por pagar	(5,308)	(5,577)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(8,466)	(3)
Pasivo financiero por arrendamiento	(44,414)	(41,350)
Obligaciones financieras, incluye porción corriente	(346,622)	(345,960)
<b>Total pasivo</b>	<b>(407,615)</b>	<b>(395,073)</b>
Importe coberturado	350,000	350,000
<b>Posición activa, neta</b>	<b>40,927</b>	<b>45,312</b>

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, InRetail Real Estate y sus Subsidiarias han decidido reducir el riesgo de tipo de cambio mediante la celebración de operaciones de cobertura a través de un Call Spread y Full Cross-Currency Swap, que coberturan el riesgo de tipo de cambio asociado a los "Senior Notes Unsecured", los cuales son considerados como instrumentos de cobertura eficaz.

El Call Spread ha sido suscrito, por un valor nominal de US\$250,000,000 y el Full Cross-Currency Swap por un valor nominal de US\$100,000,000 al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, y será efectivo hasta el vencimiento de los "Senior Notes Unsecured". Ver nota 13 y 17.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Las transacciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Bancos, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones. Al 31 de diciembre de 2022, el tipo de cambio de fin de periodo del mercado libre para las transacciones en Dólares estadounidenses era de S/3.808 por US\$1 para la compra y S/3.820 para la venta (S/3.975 por US\$1 para la compra y S/3.998 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre 2021).

Por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022 y de 2021, InRetail Real Estate ha incurrido en el siguiente resultado por diferencia de cambio:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	S/(000)	S/(000)
Diferencia de cambio generada por activos y pasivos cubiertos	17,800	(55,200)
Compensación de diferencia en cambio por derivado de cobertura	(17,800)	55,200
Diferencia de cambio generada por activos y pasivos no cubiertos	47,107	(84,390)
<b>Ganancia (pérdida), neta</b>	<b>47,107</b>	<b>(84,390)</b>

### (b) Riesgo de crédito

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

Riesgos de crédito relacionados con cuentas por cobrar –

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

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

Los riesgos de créditos de saldos con bancos son manejados por la Gerencia de acuerdo con políticas de InRetail Real Estate. Las inversiones de excedentes de efectivo son efectuadas con una entidad financiera vinculada de primer nivel. La máxima exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, es el valor en libros de los saldos de efectivo y equivalente de efectivo.

### (c) Riesgo de liquidez

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 28. Valor razonable

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

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

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

(a) Instrumentos financieros cuyo valor razonable es similar a su valor en libros

Para los activos y pasivos financieros que son líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar comerciales y otros pasivos corrientes, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.

(b) Instrumentos financieros a tasas fijas

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasas fijas y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares. El valor razonable estimado de las obligaciones financieras que devengan intereses se determina mediante los flujos de caja descontados usando las tasas actualmente disponibles para deudas en condiciones similares, riesgo de crédito y vencimiento similares.

(c) Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio

El valor razonable de las inversiones con cambios en patrimonio se deriva de los precios de cotización en mercados activos, si están disponibles. El valor razonable de los activos disponibles para la venta no cotizados se estima utilizando la técnica de flujos de caja descontados.

#### **Jerarquía de valores razonables**

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El Grupo InRetail Real Estate no mantiene instrumentos financieros cuyo valor razonable haya sido determinado mediante el nivel 3, ni hubo transferencias entre niveles durante los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021. El Grupo InRetail Real Estate mantiene los siguientes instrumentos financieros a valor razonable:

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

### **29. Evento posterior**

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