

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022 y de 2021
junto con el dictamen de los auditores independientes



InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 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

Informe de los auditores independientes

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias (en forma conjunta "InRetail Real Estate" o "Grupo"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados consolidados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados, incluido un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2022, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board.

Base de la opinión

Realizamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades en virtud de esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de acuerdo con la Junta de Normas Internacionales de Ética para Contadores. Código Internacional de Ética para Contadores Profesionales (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) (Código IESBA) junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Perú, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

Responsabilidades de la gerencia y los responsables del gobierno del Grupo en relación con los estados financieros consolidados

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de acuerdo con las NIIF, 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.

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

Informe de los auditores independientes (continuación)

Al preparar los estados financieros consolidados, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de la empresa en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar al Grupo o cesar las operaciones, o no tenga otra alternativa realista diferente a hacerlo.

Los responsables del gobierno del Grupo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección material, ya sea por fraude o error, y emitir un informe que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección importante cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o acumuladas, podría esperar que influyan razonablemente en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú, ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificar y evaluar los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error, diseñar y ejecutar procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que la resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o sobrepaso del sistema de control interno.
- Obtener un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las respectivas revelaciones realizadas por la gerencia.

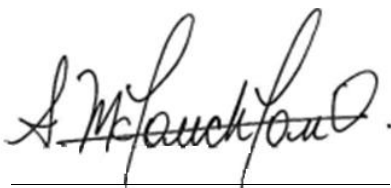
Informe de los auditores independientes (continuación)

- Concluir sobre la idoneidad del uso por parte de la gerencia de la base contable de la empresa en marcha y, sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como una empresa en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en el informe de nuestro auditor sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, a modificar nuestra opinión. Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden hacer que el Grupo deje de continuar como una empresa en marcha.
- Evaluar la presentación general, la estructura, el contenido de los estados financieros consolidados, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logre una presentación razonable.
- Obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que hacen parte del Grupo, con el fin de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Grupo y, por lo tanto, de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Grupo, entre otros asuntos, al alcance planeado y el momento de realización de la auditoría, los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

Lima, Perú,
30 de marzo de 2023

Refrendado por:



Stephanie McLauchlan
C.P.C.C. Matrícula No. 33000



InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)		Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Activo				Pasivo y patrimonio			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3 y 4	220,746	195,484	Cuentas por pagar comerciales	3 y 14	41,323	48,209
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	3 y 5	-	81,782	Cuentas por pagar a partes relacionadas	3 y 27(b)	62,783	1,880
Cuentas por cobrar comerciales, neto	3 y 6	43,077	44,693	Otros pasivos	3 y 15	79,837	69,070
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	3 y 27(b)	50,916	45,528	Porción corriente de obligaciones financieras a largo plazo	3 y 16	44,553	157,953
Otras cuentas por cobrar	3 y 7	14,765	8,890	Pasivo financiero por arrendamiento	20	6,749	4,796
Gastos pagados por anticipado	3	434	2,619	Total pasivo corriente		235,245	281,908
Impuestos por recuperar	3 y 8	11,036	10,086				
Total activo corriente		340,974	389,082	Pasivo no corriente			
Activo no corriente				Cuentas por pagar comerciales	3 y 14	5,137	6,809
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	3 y 9	172,064	191,266	Otros pasivos a largo plazo	3 y 15	13,563	13,760
Otras cuentas por cobrar	7	4,892	4,892	Obligaciones financieras a largo plazo	3 y 16	2,070,333	2,163,896
Impuestos por recuperar	3 y 8	13,166	20,076	Pasivo financiero por arrendamiento	20	229,069	230,007
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	3 y 27(b)	571,024	460,571	Pasivo por impuesto a la renta diferido	3 y 17(a)	40,365	33,717
Instrumento financiero derivado	3 y 10	67,348	109,754	Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	3 y 26(f)	495,791	416,979
Instalaciones, mobiliario y equipo, neto	3 y 11	8,539	9,734	Instrumentos financieros derivados	3 y 10	17,989	-
Propiedades de inversión	3 y 12	4,554,078	4,430,543	Total pasivo no corriente		2,872,247	2,865,168
Intangibles	13	14,804	13,604				
Activo por derecho de uso	20	139,100	138,604	Total pasivo		3,107,492	3,147,076
Activo por impuesto a la renta diferido	3 y 17(a)	7,557	6,208				
Total activo no corriente		5,552,572	5,385,252	Patrimonio neto			
Total activo		5,893,546	5,774,334	Capital social	19	1,475,706	1,475,706
				Resultados no realizados		(24,710)	30,521
				Resultados acumulados		1,335,058	1,121,031
				Total patrimonio neto		2,786,054	2,627,258
				Total pasivo y patrimonio neto		5,893,546	5,774,334

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 2022 y de 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ingresos por alquileres	3 y 21	473,178	361,019
Ingresos por servicios de administración	3 y 21	205,316	170,216
Costo relacionado a los ingresos por servicios de administración	3 y 22	(168,936)	(137,569)
Ingresos por alquileres, neto		<u>509,558</u>	<u>393,666</u>
Costo por alquileres	3 y 22	(59,492)	(47,219)
Margen bruto		<u>450,066</u>	<u>346,447</u>
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	3 y 12(a) y (b)	3,943	168,478
Gastos de administración y ventas	3 y 23	(54,598)	(51,992)
Retiro de inversión inmobiliaria	12(g)	(10,168)	(6,375)
Otros ingresos (gastos), neto	12(f) y 27(f)	10,916	(1,685)
Utilidad operativa		<u>400,159</u>	<u>454,873</u>
Ingresos financieros	3 y 25	36,830	39,409
Gastos financieros	3 y 25	(180,009)	(218,328)
Diferencia en cambio, neta	3 y 29(b)(ii)	47,107	(84,390)
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>304,087</u>	<u>191,564</u>
Impuesto a la renta	3 y 17(c)	(90,911)	(57,263)
Utilidad neta		<u>213,176</u>	<u>134,301</u>
Utilidad por acción básica y diluida (miles de acciones en circulación 568,201)	3 y 19(a)	<u>0.375</u>	<u>0.236</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 2022 y de 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Utilidad neta		213,176	134,301
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 9(c)	(19,202)	24,690
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(q) y 10	<u>(36,029)</u>	<u>30,403</u>
Otro resultado integral que se reclasifica a la cuenta de resultados consolidados de los periodos siguientes, neto de impuesto a la renta		<u>(55,231)</u>	<u>55,093</u>
Total resultados integrales del año, neto del impuesto a la renta		<u>157,945</u>	<u>189,394</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 2022 y de 2021

	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 2021	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
Utilidad neta	-	-	-	213,176	213,176
Otros resultados integrales, nota 19(b)	-	-	(55,231)	-	(55,231)
Total resultados integrales	-	-	(55,231)	213,176	157,945
Otros	-	-	-	851	851
Saldo al 31 de diciembre de 2022	568,201	1,475,706	(24,710)	1,335,058	2,786,054

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estado consolidado de flujo de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Actividades de operación			
Ingresos por actividades ordinarias		754,789	567,321
Pagos a proveedores de bienes y servicios		(165,848)	(156,960)
Pagos de remuneraciones y beneficios sociales		(47,136)	(43,531)
Pago de tributos		(98,837)	(69,160)
Recupero de impuestos		16,797	14,230
Otros (pagos) cobros, neto		(41,279)	(25,081)
		<hr/>	<hr/>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		418,486	286,819
Actividades de inversión			
Compra de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados		(478,371)	(263,639)
Rescates de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados		561,251	331,141
Cobro de intereses por préstamos a relacionadas		27,761	27,761
Cobro de dividendos	25(a)	3,529	7,309
Venta de inversión inmobiliaria	12(g)	-	31,113
Venta de certificado de participación a relacionadas		5,052	-
Compra de propiedades de inversión		(191,722)	(75,215)
Pago de impuesto general a las ventas por propiedades de inversión en desarrollo		(6,173)	(13,539)
Compra de instalaciones, mobiliario y equipo, neto de adquisiciones a través de contratos de arrendamiento financiero	11(a)	(1,637)	(984)
Adquisición y desarrollo de activo intangibles	13(a)	(4,559)	(5,525)
		<hr/>	<hr/>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de inversión		(84,869)	38,422

Estado consolidado de flujo de efectivo (continuación)

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Actividades de financiamiento			
Obtención de deudas y préstamos que devengan intereses	29(d)	25,000	167,000
Pago de obligaciones financieras	29(d)	(184,203)	(163,861)
Intereses pagados	29(d)	(133,155)	(136,972)
Pago de arrendamientos	20(f)	(15,997)	(15,911)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(308,355)</u>	<u>(149,744)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		25,262	175,497
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	3.3(e) y 4(a)	<u>195,484</u>	<u>19,987</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>220,746</u>	<u>195,484</u>
Transacciones que no generaron flujos de efectivo -			
Propiedades de inversión adquiridos mediante arrendamientos financieros	12(d)	32,588	-
Activos fijos adquiridos mediante arrendamientos financieros y otras obligaciones financieras	11(a)	3,321	2,673
Adición del período del activo por derecho de uso	20(b)	8,790	9,857

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 2022 y de 2021

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 2022 y de 2021, Intercorp Perú Ltd. posee directa e indirectamente el 67.57 y 71.54 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" o "Grupo"), 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 del Grupo.

Los estados financieros consolidados por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 fueron aprobados por las Juntas Generales de Accionistas el 17 de marzo de 2023 y el 19 de abril de 2022, respectivamente.

(b) Pandemia global de COVID-19 -

En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud, declaró como pandemia al Covid-19, lo que resultó en diversas medidas como restricciones de viaje, cuarentenas prologadas estrictas y, como consecuencia de esto, la desaceleración de las actividades comerciales y de la economía peruana en general. La reanudación de las actividades económicas se efectuó de manera gradual de acuerdo con un plan desarrollado y aprobado por el Gobierno Peruano empezando desde mayo 2020 siguiendo una serie de protocolos, y, para el primer semestre del año 2022, las actividades económicas se encontraban en niveles previos a la pandemia.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Producto de la pandemia, los activos del Grupo 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 2022 y de 2021.

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".

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 2022 y de 2021, ascendió a S/4,176,684,000 y S/3,999,491,000, 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 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.

El Grupo 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 se presenta en la nota 12.

Adicionalmente, Interproperties Holding II posee el 100 por ciento de participación 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 2022 y de 2021, Real Plaza S.R.L. mantiene una participación del 100 por ciento en la entidad Inversiones Real Estate S.A.C.

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 2022 y de 2021, y por los años terminados en esas fechas:

	Al 31 de diciembre de 2022			
	Activos S/(000)	Pasivos S/(000)	Patrimonio neto S/(000)	Utilidad (pérdida) del ejercicio S/(000)
Compañía				
InRetail Real Estate Corp.	1,489,392	-	1,489,392	(23,554)
Real Plaza S.R.L. y subsidiarias	87,120	63,753	23,367	3,409
Entidades de Propósito Especial (EPE)				
Patrimonio en Fideicomiso D.S. N°093-2002 -EF- Interproperties Holding	2,113,748	625,313	1,488,435	141,504
Patrimonio en Fideicomiso D.S. N°093-2002 -EF- Interproperties Holding II y subsidiaria	3,014,681	1,041,010	1,973,671	109,656
Patrimonio en Fideicomiso D.S. N°093-2002 -EF- InRetail Shopping Malls	3,959,305	1,547,309	2,411,996	(41,166)
	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)

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 2022 y de 2021, 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 del Grupo, 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 aplicó ciertas normas y modificaciones han entrado en vigencia por primera vez en el 2022; sin embargo, no han tenido impacto en los estados financieros consolidados del Grupo, por lo tanto, no han sido reveladas. El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna norma, interpretación o modificación emitida, y que aún no sea efectiva.

Asimismo, normas, interpretaciones y enmiendas también se aplicaron por primera vez en 2021, pero no tuvieron un impacto significativo en los estados financieros consolidados como se detalla a continuación en esta nota.

El Grupo 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 2022

- Contratos onerosos - Costos de cumplir un contrato - Enmiendas a la NIC 37 -
Un contrato oneroso es un contrato en virtud del cual los costos inevitables de cumplir con las obligaciones del contrato superan los beneficios económicos que se espera recibir en virtud del mismo. 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. Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados del Grupo ya que no hubo ningún contrato oneroso durante el período.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- Referencia al Marco Conceptual - Modificaciones a la NIIF 3 -
Las modificaciones reemplazan una referencia a una versión anterior del Marco Conceptual de IASB con una referencia a la versión actual emitida en marzo de 2018 sin cambiar significativamente sus requisitos. La enmienda agregó una excepción al principio de reconocimiento de la NIIF 3 para evitar el problema de las posibles ganancias o pérdidas del "día 2" que surgen de los activos y pasivos contingentes que estarían dentro del alcance de la NIC 37 o la CINIIF 21 Gravámenes, si se incurrieran por separado. La excepción requiere que las entidades apliquen los criterios de la NIC 37 o la CINIIF 21, respectivamente, en lugar del Marco Conceptual, para determinar si existe una obligación presente en la fecha de adquisición. Las modificaciones también agregan un nuevo párrafo a la NIIF 3 para aclarar que los activos contingentes no califican para el reconocimiento en la fecha de adquisición. Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados del Grupo ya que no hubo activos contingentes, pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de estas modificaciones surgido durante el período.
- Propiedades, planta y equipo: Ingresos antes del uso previsto - Enmiendas a la NIC 16 -
Esta modificación prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo, cualquier ingreso de la venta de elementos producidos mientras se lleva ese activo a la ubicación y condición necesario para que pueda funcionar de la manera prevista por la Gerencia. En su lugar, una entidad reconoce el ingreso de la venta de dichos elementos, y los costos de producirlos, en resultados. Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados del Grupo ya que no hubo ventas mientras se colocaba dicho activo disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la Gerencia.

3.3 Principales principios y prácticas contables significativas -

(a) Bases de consolidación -

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros del Grupo, ver nota 2, al 31 de diciembre de 2022 y de 2021.

El Grupo 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 el Grupos tienen menos de la mayoría de votos o derechos similares en la entidad, el Grupo considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si tiene el poder sobre dicha entidad, entre ellos:

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- El acuerdo contractual con los otros tenedores de voto de la entidad,
- Derechos derivados de otros acuerdos contractuales,
- Los derechos de voto del Grupo y los derechos de voto potenciales.

El Grupo evalúa 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 el Grupo obtiene 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, el Grupo clasifica 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

El Grupo determina 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 costos 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.

Los activos financieros del Grupo 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Medición posterior

El Grupo clasifica 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 los 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 del Grupo 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 el Grupo cambia su modelo de negocio para su gestión.

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

Activos financieros al costo amortizado (instrumentos de deuda)

El Grupo mide los activos financieros al costo amortizado si se cumplen las siguientes condiciones:

- El modelo de negocios que el Grupo tiene 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.

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

Instrumentos de deuda

El Grupo mide 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 2022 y de 2021, el Grupo no ha 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, el Grupo, 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 el Grupo se beneficia 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.

El Grupo ha elegido clasificar todas sus inversiones en acciones en esta categoría.

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

El Grupo mantiene 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.

El Grupo continuará 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, el Grupo reconocerán el activo transferido en base a su involucramiento continuo y también reconocerá el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se medirán sobre una base que refleje los derechos y obligaciones retenidos por el Grupo.

Deterioro del valor de los activos financieros

El Grupo reconoce 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 el Grupo espera 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 del Grupo, para sus cuentas por cobrar comerciales y diversas aplican el enfoque simplificado para calcular la PCE. Por lo tanto, el Grupo no monitorea 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.

El Grupo ha 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 y que no se designan como instrumentos de cobertura eficaces según lo define la NIIF 9.

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el Grupo 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.

(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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(d) Transacciones en moneda extranjera -

(i) Moneda funcional y de presentación -

El Grupo ha 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 del Grupo, 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.

(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.

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) 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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.

(g) 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

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.

(h) 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 contabiliza el activo hasta la fecha del cambio de uso de acuerdo con la política contable establecida para los inmuebles, mobiliario y equipo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

(i) 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.

El Grupo como arrendatario -

El Grupo como arrendatario, aplica 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

El Grupo reconoce 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. El Grupo mantiene 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(i).

(ii) Pasivos por arrendamiento -

El Grupo reconoce 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 el Grupo y las penalidades por rescindir el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el Grupo ejercerá 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).

Al calcular el valor presente de los pagos de arrendamiento, el Grupo aplica 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 del Grupo se presentan en el rubro "Pasivo financiero por arrendamiento", ver nota 20.

(iii) Arrendamiento de corto plazo y de activos de bajo valor

El Grupo aplica 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El Grupo como arrendador -

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

Los arrendamientos en los que el Grupo 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.

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

A cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, el Grupo evalúa 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, el Grupo 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 el Grupo aún no se haya 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.

El Grupo basa su cálculo del deterioro del valor en presupuestos detallados y cálculos de proyecciones que se confeccionan por separado para cada una de las UGE del Grupo 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

(k) 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.

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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;
- 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(l) Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo tiene 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 el Grupo espera 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.

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.

(m) 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 el Grupo.

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.

(n) 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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Los ingresos se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan al Grupo 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. El Grupo evalúa sus acuerdos de ingresos en base a criterios específicos, a fin de determinar si actúa en calidad de mandante o de mandatario. El Grupo concluyó 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.

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 período 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 del Grupo tenga certeza que lo ejercerá. Estos importes se presentan en el rubro "Ingresos diferidos" del estado consolidado de situación financiera.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

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

(o) 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 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.

(p) 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 el Grupo 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.

(q) 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 2022 y de 2021, el Grupo no mantiene instrumentos financieros derivados clasificados como de negociación.

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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. El Grupo solo utiliza derivados como instrumentos de cobertura de flujos de efectivo.

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 el Grupo redesigna 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(r) 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 el Grupo.

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.

El Grupo utiliza 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. 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, el Grupo determina 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, el Grupo ha 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

- (s) 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 2022 y de 2021, 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.

- (t) Segmentos reportables -
El Grupo reporta 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.

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. El Grupo cuenta con dos segmentos de negocios diferenciados por la ubicación geográfica de los Centros Comerciales, Lima y Provincias, nota 28.

- (u) Eventos subsecuentes -
Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera del Grupo 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 del Grupo utilice 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 2022 y de 2021.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

En el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo, 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(k) y 26)

Los originadores de los Patrimonios en Fideicomiso del Grupo 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.

El Grupo reconoce 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.

Por otro lado, las estimaciones y supuestos más significativos considerados por la Gerencia del Grupo 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(f)) -

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))

El Grupo 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. El Grupo 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, el Grupo 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).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (iii) Tasa de endeudamiento incremental (nota 3.3(o)) -
Para determinar la tasa de interés implícita en el arrendamiento, el Grupo utiliza su tasa incremental de préstamos (TIR) para medir los pasivos por arrendamiento. La TIR es la tasa de interés que el Grupo 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, 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 el Grupo (como la evaluación crediticia independiente de la subsidiaria, o para reflejar los términos y condiciones del arrendamiento).
- (iv) Valor razonable de las propiedades de inversión (ver nota 3.3(h))
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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

(v) Deterioro de activos no financieros (ver nota 3.3(j)) -

El Grupo evalúa, 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), el Grupo estima el valor recuperable del activo, tal como se indica en la nota 3.3(j).

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, el Grupo estima el valor recuperable. Una pérdida por deterioro reconocida previamente es reversada 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(k)) -

Los activos por impuestos diferidos requieren que la Gerencia efectúe una evaluación de la probabilidad que el Grupo genere 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 del Grupo 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 del Grupo 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (vii) Valorización de los instrumentos financieros derivados de cobertura (ver nota 3.3(q) 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.

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. El Grupo calcula 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 el Grupo 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 del Grupo.

En opinión de la Gerencia del Grupo, 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 del Grupo no espera que los cambios, si hubiera, tengan un efecto significativo sobre los estados financieros consolidados.

3.5 Nuevos pronunciamientos contables -

Las normas e interpretaciones emitidas relevantes para el Grupo, pero aún no efectivas, a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados se detallan a continuación. El Grupo tiene la intención de adoptar estas normas, en lo aplicable, cuando sean efectivas:

Enmiendas a la NIC 1: Clasificación de pasivos como corrientes o 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 enmiendas aclaran:

- Que se entiende por derecho a aplazar la liquidación.
- Que debe existir un derecho a diferir al final del período sobre el que se informa.
- Que la clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de diferimiento.
- 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. El Grupo está evaluando actualmente el impacto que tendrán las modificaciones en la práctica actual y si los acuerdos de préstamo existentes pueden requerir renegociación.

Definición de Estimados Contables - Modificaciones a la NIC 8 -

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8, en las que introduce una nueva definición de "estimaciones contables". Las enmiendas aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclaran cómo utilizan las entidades las técnicas de medición e insumos para desarrollar la contabilización de estimados. La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023 y se aplican a los cambios en las políticas contables y los cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del inicio de ese período. Se permite la aplicación anticipada siempre que se revele este hecho. El Grupo aplicará los cambios en la NIC 8 de forma prospectiva.

Información a revelar sobre políticas contables - Enmiendas a la NIC 1 y al Documento de práctica de las NIIF 2 -

En febrero de 2021, el IASB emitió las modificaciones a la NIC 1 y documento de práctica 2 "Realización de Juicios sobre Materialidad o Importancia Relativa", en la que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de materialidad a las revelaciones de política contable. Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar información a revelar sobre políticas contables que sean más útiles al reemplazar el requerimiento de que las entidades revelen sus políticas contables 'significativas' por un requerimiento de revelar sus políticas contables 'materiales' y agregar guías sobre cómo las entidades aplican el concepto de importancia relativa. En la toma de decisiones sobre divulgaciones de política contable. Las enmiendas a la NIC 1 son aplicables para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 con aplicación anticipada permitida. Dado que las enmiendas al documento de práctica 2 proporcionan orientación no obligatoria sobre la aplicación de la definición de material a la información de política contable, no es necesaria una fecha de vigencia para estas enmiendas. El Grupo está evaluando actualmente el impacto de las modificaciones para determinar el impacto que tendrán en las divulgaciones de la política contable del Grupo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El Grupo 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 del Grupo, las mismas no tendrán impacto significativo sobre los estados financieros consolidados del Grupo.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Caja y fondo fijo	51	51
Cuentas corrientes (b)	220,695	190,433
Depósito a plazo (c)	-	5,000
	<u>220,746</u>	<u>195,484</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 2022 y de 2021:

Entidad	2022			2021		
	Número de cuotas	Valor cuota (expresado en soles)	2022 S/(000)	Número de cuotas	Valor cuota (expresado en soles)	2021 S/(000)
Fondos administrados por Sura S.A. SAF						
Soles -						
Sura Corto Plazo Soles FMIV	-	-	-	1,803	161.38	291
Sura Ultra Cash Soles FMIV	-	-	-	288,312	137.56	39,659
Dólares estadounidenses -						
Sura Ultra Cash Dólares FMIV	-	-	-	92,028	442.38	40,711
Sura Corto Plazo Dólares FMIV	-	-	-	2,270	493.58	1,121
			<u>-</u>			<u>81,782</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 2022 y de 2021, 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/1,851,000 y S/133,000 durante los años 2022 y 2021, 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. Cuentas por cobrar comerciales, neto

(a) A continuación se presenta la composición del rubro al 31 de diciembre de 2022 y de 2021:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Facturas por cobrar (b)	36,587	37,665
Servicios prestados no facturados (c)	21,007	15,882
Letras por cobrar (b)	12,278	14,429
	<u>69,872</u>	<u>67,976</u>
Menos -		
Provisión para cuentas de cobranza dudosa (e)	<u>(26,795)</u>	<u>(23,283)</u>
	<u>43,077</u>	<u>44,693</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 2022 y de 2021, el anticuamiento del saldo de las cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	2022		
	No deteriorado S/(000)	Deteriorado S/(000)	Total S/(000)
Servicios devengados no facturados	21,007	-	21,007
No vencidas	8,177	3,406	11,583
Vencidas			
De 1 a 90 días	13,093	3,467	16,560
De 91 a 120 días	169	693	862
De 121 a 180 días	399	1,329	1,728
De 181 a 270 días	216	1,974	2,190
Mayores a 270 días	16	15,926	15,942
	<u>43,077</u>	<u>26,795</u>	<u>69,872</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	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>

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 2022 y de 2021 es como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo al 1 de enero	23,283	20,068
Adiciones, ver nota 23	16,305	19,140
Recuperos, ver nota 23	(11,997)	(15,925)
Castigos	(796)	-
Saldo al 31 de diciembre	<u>26,795</u>	<u>23,283</u>

En opinión de la Gerencia del Grupo, la provisión por deterioro cubre adecuadamente el riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2022 y de 2021.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

7. Otras cuentas por cobrar

(a) A continuación se presenta la composición del rubro al 31 de diciembre de 2022 y de 2021:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Fondos mantenidos en el Banco de la Nación (b)	14,406	8,374
Reclamos	4,892	4,892
Anticipo a proveedores	70	162
Reclamaciones y entregas a rendir	44	240
Otros	245	114
	<u>19,657</u>	<u>13,782</u>
Por plazo:		
Corriente	14,765	8,890
No corriente	4,892	4,892
	<u>19,657</u>	<u>13,782</u>

(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 del Grupo, estos fondos han sido utilizados principalmente para el pago de impuestos durante los meses de enero y febrero de los años 2023 y 2022, respectivamente.

(c) En opinión de la Gerencia del Grupo, no es necesario constituir provisión por deterioro al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, debido a que no existe riesgo de crédito.

8. Impuestos por recuperar

(a) A continuación se presenta la composición del rubro al 31 de diciembre de 2022 y de 2021:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Por tipo:		
Crédito fiscal por Impuesto General a las Ventas (b)	23,073	28,980
Saldo a favor del impuesto a la renta	428	373
Otros impuestos (c)	701	809
	<u>24,202</u>	<u>30,162</u>
Por plazo:		
Corriente	11,036	10,086
No corriente	13,166	20,076
	<u>24,202</u>	<u>30,162</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) Se origina principalmente por la ampliación y construcción de los Centros Comerciales de propiedad del Grupo, 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)

9. 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 2022 y de 2021:

	Número de acciones	Precio por acción S/	2022				2021				
			Saldo inicial S/(000)	Monto bruto no realizado		Valor razonable estimado S/(000)	Saldo inicial S/(000)	Monto bruto no realizado		Valor razonable estimado S/(000)	
				Ganancias S/(000)	Pérdidas S/(000)			Ganancias S/(000)	Pérdidas S/(000)		
Acciones											
InRetail Perú Corp.	1,368,825	125.70	191,266	-	(19,202)	172,064	139.73	194,456	-	(3,190)	191,266
Total			<u>191,266</u>	<u>-</u>	<u>(19,202)</u>	<u>172,064</u>		<u>194,456</u>	<u>-</u>	<u>(3,190)</u>	<u>191,266</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, 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 2022 y 2021 fue reconocido en el estado consolidado de otros resultados integrales. El resultado no realizado de los años 2022 y 2021 fue reconocido en el estado consolidado de otros resultados integrales como gasto e ingreso, ascendente aproximadamente a S/19,202,000 y S/24,690,000 respectivamente.

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 2022 y de 2021:

	Contraparte	Monto referencial		Vencimiento	Activo valor razonable		Pasivo valor razonable	
		2022	2021		2022	2021	2022	2021
		US\$(000)	US\$(000)		S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Derivado de cobertura -								
Call spread	J.P. Morgan	250,000	250,000	Abril - 2028	67,348	79,606	-	-
Cross Currency Swap	J.P. Morgan	100,000	100,000	Abril - 2028	-	30,148	17,989	-
					<u>67,348</u>	<u>109,754</u>	<u>17,989</u>	<u>-</u>

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, durante el 2021, 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, que se presenta en el rubro "Gastos financieros"

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 2022 asciende a US\$11,102,000, equivalente a aproximadamente S/42,411,000 (US\$12,557,000, equivalente a aproximadamente S/50,204,000, al 31 de diciembre de 2021), 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 2022 y de 2021 ascendió a S/8,990,000 y S/9,688,000, respectivamente, y se presenta en el rubro "Gastos Financieros - Devengamiento lineal de prima de instrumentos financieros derivados", ver nota 25.

Durante el 2022, aproximadamente S/36,029,000 (S/30,403,000 con abono durante 2021) fueron reconocidos con cargo 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.

Al 31 de diciembre de 2022 y 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 respecto, durante el año 2022, 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 resultado, además de generar una posición pasiva en el Cross-Currency Swap

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 2022 y de 2021, ha sido el siguiente:

	Instalaciones S/(000)	Muebles y enseres S/(000)	Unidades de transporte S/(000)	Equipos de cómputo y diversos S/(000)	Total S/(000)
Costo					
Saldos al 1 de enero de 2021	7,263	4,225	506	22,636	34,630
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>38,013</u>
Adiciones (c)	-	44	108	4,806	4,958
Retiros	-	-	(236)	-	(236)
Transferencias	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>7,318</u>	<u>4,274</u>	<u>214</u>	<u>30,929</u>	<u>42,735</u>
Depreciación acumulada					
Saldos al 1 de enero de 2021	5,766	3,570	298	13,360	22,994
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>28,279</u>
Depreciación del año, ver nota 23	200	144	155	5,514	6,013
Retiros	-	-	(96)	-	(96)
Transferencias	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>6,232</u>	<u>3,880</u>	<u>127</u>	<u>23,957</u>	<u>34,196</u>
Valor neto en libros					
Al 31 de diciembre de 2022	<u>1,086</u>	<u>394</u>	<u>87</u>	<u>6,972</u>	<u>8,539</u>
Al 31 de diciembre de 2021	<u>1,286</u>	<u>494</u>	<u>274</u>	<u>7,680</u>	<u>9,734</u>

- (b) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, no existen prendas ni se han otorgado garantías a terceros sobre las instalaciones y bienes de mobiliario y equipo del Grupo.
- (c) Durante el 2022, las principales adiciones corresponden principalmente a la compra de Videowall y otros tipos de pantalla, por el importe aproximado de S/S/2,497,000 (durante el 2021, corresponden principalmente a compra de pantallas para Videowall, por el importe aproximado de S/2,117,000).
- (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 2022 y de 2021.
- (e) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el costo y la correspondiente depreciación acumulada de los activos adquiridos a través de arrendamientos financieros son los siguientes:

	31 de diciembre de 2022			31 de diciembre de 2021		
	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>17,252</u>	<u>(13,080)</u>	<u>4,172</u>	<u>14,168</u>	<u>(9,083)</u>	<u>5,085</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 2022 y de 2021:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)	Año de adquisición o de construcción	(Pérdida) ganancia de valorización (b)		Metodología de valorización 2022 / 2021
				2022 S/(000)	2021 S/(000)	
Centros Comerciales construidos sobre terrenos propios:						
Puruchuco - Lima	624,742	635,879	2019	(12,671)	(3,624)	FCD
Chiclayo - Provincia	362,033	364,482	2005	(11,298)	34,594	FCD
Piura - Provincia	314,197	299,035	2011	14,275	27,662	FCD
Trujillo - Provincia	296,512	276,069	2007	18,035	33,681	FCD
Primavera - Lima	238,007	252,350	2011	(15,076)	17,279	FCD
Pucallpa - Provincia	132,056	130,733	2018	234	(495)	FCD
Santa Clara - Lima	120,427	121,117	2010	(1,079)	2,702	FCD
Pro - Lima	132,821	134,999	2008	(2,524)	17,905	FCD
Cajamarca - Provincia	123,574	115,014	2013	7,959	11,194	FCD
Molina Plaza - Lima	120,063	-	2022	6,496	-	FCD
Guardia Civil - Lima	91,554	86,409	2012	4,643	7,108	FCD
Sullana - Provincia	40,935	42,924	2013	(2,024)	824	FCD
Nuevo Chimbote - Provincia	37,173	35,559	2011	1,507	3,567	FCD
Lurín - Lima	16,681	15,243	2010	1,439	615	FCD
Centros Comerciales construidos sobre derechos de superficie o usufructo (*):						
Salaverry - Lima	508,523	498,139	2014	6,418	9,163	FCD
San Antonio Cusco - Provincia	375,218	366,370	2013	7,097	15,433	FCD
Centro Cívico - Lima	233,943	241,227	2010	(8,144)	(3,303)	FCD
Huancayo - Provincia	166,063	164,544	2008	849	3,057	FCD
Huánuco - Provincia	147,745	141,075	2012	5,598	4,521	FCD
Juliaca - Provincia	90,666	94,934	2011	(5,436)	(1,380)	FCD
Arequipa - Provincia	79,440	79,506	2010	(1,518)	1,305	FCD
Villa María - Lima	45,002	48,397	2017	(3,395)	360	FCD
Otros	7,718	9,919	2018	(459)	(584)	
Inmuebles:						
Inmueble San Juan de Lurigancho - Lima	15,133	13,144	2011	1,989	351	FCD
Inmueble Jirón de la Unión - Lima	9,921	12,179	2011	(2,259)	(2,082)	FCD
	<u>4,330,147</u>	<u>4,179,247</u>		<u>10,656</u>	<u>179,853</u>	

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	2022 S/(000)	2021 S/(000)	Año de adquisición o de construcción	(Pérdida) ganancia de valorización (b)		Metodología de valorización 2022 / 2021
				2022 S/(000)	2021 S/(000)	
Terrenos:						
San Borja - Lima	51,297	-	2022	(8,301)	-	Tasación
Chacarilla - Lima	35,149	36,542	2014	(1,393)	(1,640)	Tasación
Carabayllo - Lima	24,981	25,435	2012	(481)	(997)	Tasación
Terreno Valle Cañete - Lima	19,526	19,668	2010	(152)	1,229	Tasación
Nuevo Chimbote - Provincia (**)	16,559	15,433	2011	1,126	857	Tasación
Lurín 2 - Lima	12,145	12,479	2018	(338)	(623)	Tasación
Santa Clara - Lima (**)	11,583	11,796	2010	(213)	(583)	Tasación
Sullana - Provincia (**)	11,652	11,403	2013	249	(431)	Tasación
Tarapoto - Provincia	8,391	16,363	2012	282	(928)	Tasación
Pucallpa - Provincia (**)	7,955	7,750	2018	205	(285)	Tasación
Arequipa- Provincia (**)	7,851	-	2022	7,851	-	Tasación
Pisco - Provincia	6,061	5,838	2012	(65)	413	Tasación
Trujillo - Provincia (**)	5,590	5,527	2007	62	481	Tasación
Lurín - Lima (**)	3,694	3,769	2016	(76)	(267)	Tasación
Puruchuco - Lima (**)	1,497	1,536	2018	(40)	(108)	Tasación
Rex - Lima	-	62,119	2014	(6,854)	(12,760)	Tasación
Zapallal - Lima	-	15,638	2012	1,425	(396)	Tasación
San Miguel - Lima	-	-	2019	-	4,663	Tasación
	<u>223,931</u>	<u>251,296</u>		<u>(6,713)</u>	<u>(11,375)</u>	
Total	<u>4,554,078</u>	<u>4,430,543</u>		<u>3,943</u>	<u>168,478</u>	

FCD: Flujo de caja descontado

(*) Corresponde a centros comerciales construidos sobre derechos de superficie o usufructo. Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, los contratos por derecho de usufructo de terrenos sobre los cuales el Grupo ha construido Centros Comerciales tienen una vigencia que oscila entre 20 y 70 años.

(**) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el valor razonable incluye el valor de los terrenos adyacentes a Centros Comerciales operativos de propiedad del Grupo para futuras ampliaciones, por un importe de S/66,381,000 y S/57,214,000, respectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo al 1 de enero	4,430,543	4,224,337
Adiciones:		
Obras por ampliaciones y remodelaciones (b.1)	59,818	47,896
Adquisición Molina Plaza (c)	110,179	-
Compra terreno San Borja (d)	54,313	-
Construcción - Tramo II Centro Comercial Cusco (e)	-	27,319
Venta de certificados de participación (f)	(94,550)	-
Venta y/o retiro (g)	(10,168)	(37,487)
Ganancia por valuación a valor razonable, neta (a)	3,943	168,478
Saldo final al 31 de diciembre	<u>4,554,078</u>	<u>4,430,543</u>

(b.1) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, corresponde principalmente a las compras, ampliaciones y/o remodelaciones de los Centros Comerciales e Inmuebles mencionados a continuación:

Centro Comercial	Descripción	2022 S/(000)
Rex	Habilitación Urbana y cambio en la participación (*)	22,223
Chiclayo	Ampliación y Mejora Centro Comercial	8,930
Salaverry	Remodelación y mejoramiento en áreas comunes e ingreso	4,010
San Borja	Pago alcabala y diseños	5,286
Molina Plaza	Pago alcabala y remodelaciones	3,388
Trujillo	Mejoramiento en áreas comunes y Mejor Atención al Ciudadano	2,431
Cusco	Mejoramiento Centro Comercial y Mejor Atención al Ciudadano	1,756
Puruchuco	Mejoramiento en áreas comunes	1,547
Arequipa	Remodelación de Ingreso	1,462
	Otros menores a S/(000) 1,500	8,785
		<u>59,818</u>

(*) Al 31 de diciembre de 2022, corresponde principalmente al aumento del porcentaje de participación de Rex, por un importe aproximado de S/20,993,000, lo cual ocurre antes de la venta de los certificados de participación que mantenía Inretail Shopping Malls, Ver 27(f).

Notas a los estados financieros consolidados (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>

- (c) En Julio 2022, el Grupo adquirió a través de Patrimonio en Fideicomiso D.S. N°093-2002-EF - 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. Ante lo expuesto, la gerencia vio necesario crear la Clase 27 misma que será de titularidad de Patrimonio en Fideicomiso D.S. 093-2002-EF - Interproperties Holding II a la cual se le asignaría el proyecto antes mencionado, esta fue aprobada por el Comité de Administración el 14 de junio de 2022.
- (d) En abril 2022, se adquirió un terreno ubicado en el distrito de San Borja, Lima. Este se obtuvo a través de Patrimonio en Fideicomiso D.S. N°093-2002-EF - Interproperties Perú por \$ 14,100,000, aproximadamente S/54,313,000. Ante lo expuesto, la Gerencia vio necesario crear la Clase 26 misma que será de titularidad de Patrimonio en Fideicomiso D.S. 093-2002-EF - Interproperties Holding II, la cual será designada a proyectos inmobiliarios, entre los cuales se encuentra el proyecto "Primavera", esta fue aprobada por el comité de administración el 18 de abril de 2022.
- (e) 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.
- (f) En el periodo 2022, el Grupo vendió certificados de participación, que tenían como subyacentes dos inmuebles ubicados en Lima, denominados "Rex" y "Zapallal", a Compañías relacionadas por un importe aproximado de S/118,100,000 generándose una ganancia de S/12,872,000, ver nota 27(f). Los retiros por los inmuebles "Rex y "Zapallal" fueron por el importe aproximado de S/77,487,000 y S/17,063,000, respectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (g) En el año 2022, se recibió un informe técnico que mostraba que una parte del inmueble de Tarapoto está superpuesto al aeropuerto de la ciudad y por lo tanto pertenece a una zona de dominio restringido por lo que no se podría realizar proyectos inmobiliarios, ante lo expuesto la Gerencia decidió realizar un castigo del 50 por ciento al cierre del ejercicio 2022 sobre ese terreno por un importe aproximado de S/8,391,000. Por otro lado, la Gerencia paralizó el proyecto "Bazar la Marina" sin predisposición a que se retome en el futuro, por lo que se decidió dar de baja a la inversión por un importe aproximado de S/1,777,000.

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.

- (h) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 el Grupo no tiene 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(h), para estimar los valores razonables de las propiedades de inversión, la Gerencia del Grupo ha utilizado sus conocimientos del mercado y juicio profesional.

Durante 2022 y 2021, la fluctuación del valor razonable de las propiedades de inversión fue una ganancia de aproximadamente S/3,943,000 y S/168,478,000 respectivamente; que se muestra en el "Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión" del estado de resultados consolidado.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 2022 y de 2021:

	Porcentaje	
	2022	2021
- Inflación de largo plazo - Es el incremento del nivel general de precios esperado en Perú en el largo plazo.	2.87	2.50
- Tasa de ocupación promedio de inmuebles a largo plazo - Se considera el nivel de ocupabilidad esperado.	98.20	97.70
- 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.	2.87	2.50
- 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.	83.84	83.23
- Tasa de descuento promedio - Refleja el riesgo de mercado vigente y la incertidumbre asociada a la obtención de flujos de caja.	9.40	8.70

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 el Grupo es el precio por metro cuadrado. Al 31 de diciembre de 2022, 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, 244 - 2,619	2,457
Arequipa - Arequipa	1,400 - 1,615	1,516
Puruchuco - Lima	1,141 - 1,220	1,184
Trujillo - La Libertad	700 - 1,275	953
Santa Clara - Lima	700 - 834	759
San Borja - Lima	1,629 - 1,761	1,705
Sullana - Piura	474 - 523	504
Pucallpa - Pucallpa	380 - 600	429
Cafete -Lima	194 - 294	256

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Terreno	Rango US\$	Promedio US\$
Tarapoto - San Martín	305 - 498	383
Lurín 2 - Lima	313 - 350	336
Nuevo Chimbote - Ancash	266 - 380	318
Carabayllo II - Lima	200 - 250	237
Lurin - Lima	223 - 227	225
Carabayllo - Lima	150 - 167	161
Pisco - Ica	133 - 159	152

- (i) 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	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Tasa de crecimiento promedio en la renta de alquiler (base) - 2.50%			
Incremento	+0.25%	121,401	119,614
Disminución	-0.25%	(113,327)	(111,068)
Tasa de descuento (base) - 8.70%			
Incremento	+0.5%	(252,689)	(253,143)
Disminución	-0.5%	288,550	290,861

- (j) El monto de los ingresos mínimos fijos futuros por moneda correspondiente a los arrendamientos de las propiedades de inversión del Grupo es como sigue:

Año	2022					
	Vinculadas		Terceros		Total	
	US\$(000)	S/(000)	US\$(000)	S/(000)	US\$(000)	S/(000)
2023	10,622	117,346	4,497	190,107	15,119	307,453
2024	9,512	112,817	4,435	126,493	13,947	239,310
2025	7,891	104,218	4,433	85,396	12,324	189,614
2026	7,175	101,848	4,375	65,094	11,550	166,942
2027-2076	90,135	1,261,683	79,233	325,617	169,368	1,587,300
Total	125,335	1,697,912	96,973	792,707	222,308	2,490,619

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, los alquileres mínimos fijos son calculados en base a un horizonte de tiempo de entre 56 y 57 años, respectivamente.

El Grupo mantiene seguros sobre sus propiedades de inversión de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia.

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 2021	10,503	632	3,139	14,274
Adiciones (c)	2,556	966	2,003	5,525
Transferencias	10	1,590	(1,600)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2021	13,069	3,188	3,542	19,799
Adiciones (c)	1,670	386	2,505	4,561
Retiros	-	(9)	-	(9)
Transferencias	2,875	-	(2,875)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2022	17,614	3,565	3,172	24,351
Amortización acumulada				
Saldos al 1 de enero de 2021	3,661	27	-	3,688
Amortización del año, ver nota 23	2,366	141	-	2,507
Transferencias	10	(10)	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2021	6,037	158	-	6,195
Amortización del año, ver nota 23	2,937	417	-	3,354
Transferencias	-	(2)	-	(2)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	8,974	573	-	9,547
Valor neto en libros				
Al 31 de diciembre de 2022	8,640	2,992	3,172	14,804
Al 31 de diciembre de 2021	7,032	3,030	3,542	13,604

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (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 2022, las principales adiciones corresponden principalmente a la compra de software: Advance Real Estate V.1.0 - AFYL por S/1,687,618, Proyecto Service Desk por S/396,851, Portal de locatarios por S/239,344., Cross Microservices (Software Architecture) por S/238,233, Real Plaza Go por S/202,561 y mejoras en los activos en curso: App Real plaza por S/523,621 y Real Plaza Go por S/283,796.

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.

14. Cuentas por pagar comerciales

- (a) A continuación se presenta la composición del rubro al 31 de diciembre de 2022 y de 2021:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Facturas por pagar (b)	36,043	46,141
Servicios recibidos no facturados (c)	10,417	8,877
	<u>46,460</u>	<u>55,018</u>
Por plazo:		
Corriente	41,323	48,209
No corriente	5,137	6,809
	<u>46,460</u>	<u>55,018</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 del Grupo, 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 2022 y de 2021:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Intereses por pagar por las obligaciones financieras (b)	28,999	30,316
Ingresos diferidos de arrendatarios (c)	21,367	20,538
Débito fiscal por Impuesto General a las Ventas	8,240	3,862
Remuneraciones y beneficios sociales	5,039	4,965
Provisión de servicios básicos (d)	4,679	5,043
Depósitos en garantía de los arrendatarios	4,136	3,412
Tributos y detracciones por pagar	4,134	3,223
Interés cross currency swap, nota 10	3,038	2,788
Provisión por pago a propietarios	2,572	1,645
Intereses por pagar financiamiento de Puruchuco (e)	1,571	1,734
Participaciones de los trabajadores	645	-
Otras cuentas por pagar	8,980	5,304
	<u>93,400</u>	<u>82,830</u>
Por plazo:		
Corriente	79,837	69,070
No corriente	13,563	13,760
	<u>93,400</u>	<u>82,830</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:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Derechos de llave (c.1)	17,947	17,149
Alquileres adelantados	2,294	2,130
Otros ingresos diferidos	1,126	1,259
	<u>21,367</u>	<u>20,538</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 2022 y de 2021 es como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo al 1 de enero	17,149	19,683
Adiciones	5,982	2,364
Aplicación a resultados, nota 21(a)	<u>(5,184)</u>	<u>(4,898)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>17,947</u>	<u>17,149</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 2022 y de 2021:

Tipo de obligación	Subsidiaria	Moneda de origen	Tasa de Interés %	Pago de interés	Vencimiento	Importe original en miles	2022			2021		
							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	1,277,478	-	1,277,478	1,327,464	-	1,327,464
Senior Notes Unsecured (b.2)	InRetail Shopping Malls	S/	6.56	Semestral	2028	313,500	310,959	-	310,959	310,569	-	310,569
Senior Notes Unsecured (b.3)	InRetail Shopping Malls	S/	7.88	Semestral	2034	141,000	135,755	-	135,755	135,668	-	135,668
							<u>1,724,192</u>	<u>-</u>	<u>1,724,192</u>	<u>1,773,701</u>	<u>-</u>	<u>1,773,701</u>
Arrendamiento financiero												
Partes no relacionadas												
Scotiabank del Perú S.A.A.	Interproperties Holding II	S/	5.51	Trimestral	2025	380,000	305,526	31,015	274,511	336,480	30,954	305,526
Otros	Real Plaza S.R.L.	US\$	Entre 2.18 y 9.50	Mensual	Entre 2022 y 2025	2,673	4,140	2,429	1,711	5,346	3,676	1,670
							<u>309,666</u>	<u>33,444</u>	<u>276,222</u>	<u>341,826</u>	<u>34,630</u>	<u>307,196</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	25	69	33	36	134	71	63
							<u>69</u>	<u>33</u>	<u>36</u>	<u>134</u>	<u>71</u>	<u>63</u>
							<u>309,735</u>	<u>33,477</u>	<u>276,258</u>	<u>341,960</u>	<u>34,701</u>	<u>307,259</u>
Pagarés												
Partes no relacionadas												
Scotiabank del Perú S.A.A. (c)	InRetail Shopping Malls	S/	5.25	Trimestral	2027	50,000	38,548	4,941	33,607	43,484	4,935	38,549
Scotiabank del Perú S.A.A.	Interproperties Holding II	S/	4.21	Semestral	2022	19,000	-	-	-	19,000	19,000	-
Banco de Crédito del Perú	Interproperties Holding I	S/	3.50	Semestral	2022	39,000	-	-	-	39,000	39,000	-
							<u>38,548</u>	<u>4,941</u>	<u>33,607</u>	<u>101,484</u>	<u>62,935</u>	<u>38,549</u>
Partes relacionadas												
Banco Internacional del Perú S.A.A.	Interproperties Holding I	S/	1.85	Semestral	2022	54,500	-	-	-	54,500	54,500	-
							<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>54,500</u>	<u>54,500</u>	<u>-</u>
Financiamiento de primas "Call Spread", nota 10												
JP Morgan S.A.	InRetail Shopping Malls	US\$	10.205	Semestral	2028	18,147	42,411	6,135	36,276	50,204	5,817	44,387
Total							<u>2,114,886</u>	<u>44,553</u>	<u>2,070,333</u>	<u>2,321,849</u>	<u>157,953</u>	<u>2,163,896</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 2022 fue de aproximadamente US\$15,582,000, equivalente a S/59,522,000 (US\$17,968,000, equivalente a S/71,836,000, al 31 de diciembre de 2021).

La Gerencia del Grupo 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/2,541,000, al 31 de diciembre de 2022 (S/2,931,000, al 31 de diciembre de 2021).

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/1,245,000, al 31 de diciembre de 2022 (S/1,332,000, al 31 de diciembre de 2021). 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 2022 y de 2021, 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 2022 por estos bonos ascendieron a aproximadamente S/108,655,000 (aproximadamente S/109,990,000 durante el año 2021) 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 2022 y de 2021, el saldo de intereses por pagar asciende a S/28, 489,000 y S/29,365,000, respectivamente.
- (b.5) Durante el 2022 y 2021, el Grupo ha reconocido gastos por el devengamiento de la comisión por estructuración de obligaciones por aproximadamente S/10,756,000 y S/10,337,000, 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, el Grupo 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/201,000 al 31 de diciembre de 2022(S/266,000al 31 de diciembre de 2021).

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:

	2022		2021	
	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	49,637	33,478	52,602	34,701
Entre 1 y 3 años	299,049	276,225	94,386	63,785
Mayores a 3 años	32	32	251,895	243,474
Total pagos mínimos	348,718	309,735	398,883	341,960
Menos - importes que representan gastos financieros	(38,983)	-	(56,923)	-
Valor presente de los pagos mínimos futuros	309,735	309,735	341,960	341,960

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

	2022			2021		
	Principal S/(000)	Intereses S/(000)	Total S/(000)	Principal S/(000)	Intereses S/(000)	Total S/(000)
2023	-	111,540	111,540	-	111,822	111,822
2024	-	111,540	111,540	-	111,822	111,822
2025	-	111,540	111,540	-	111,822	111,822
Hasta el 2034	1,724,192	324,702	2,048,894	1,773,701	437,339	2,211,040
	1,724,192	659,322	2,383,514	1,773,701	772,805	2,546,506

- (f) Durante el año 2022, los intereses devengados por los arrendamientos financieros, los pagarés y otros ascendieron aproximadamente a S/23,866,000 (aproximadamente S/26,093,000 durante el año 2021) 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 2022 y de 2021, el Grupo ha cumplido con los requerimientos financieros ("covenants") indicados anteriormente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

17. Impuesto a la renta diferido

(a) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, los activos y pasivos diferidos presentados en los estados consolidados son los siguientes:

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

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

	Saldo al 1 de enero de 2021 S/(000)	Ingreso (gasto) en el estado consolidado de resultados S/(000)	Saldo al 31 de diciembre de 2021 S/(000)	Ingreso (gasto) en el estado consolidado de resultados S/(000)	Saldo al 31 de diciembre de 2022 S/(000)
Total activo diferido, neto	4,496	1,712	6,208	1,349	7,557
Activo diferido -					
Ebitda tributario arrastrable (intereses por financiamiento)	-	2,517	2,517	533	3,050
Pérdida tributaria arrastrable	1,921	(478)	1,443	(1,443)	-
Arrendamiento por derecho de uso	689	807	1,496	(289)	1,207
Total activo diferido	2,610	2,846	5,456	(1,199)	4,257
Pasivo diferido -					
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	(17,025)	(4,553)	(21,578)	(2,115)	(23,693)
Depreciación tributaria de las propiedades de inversión	(14,462)	(2,583)	(17,045)	(3,620)	(20,665)
Otros	(751)	201	(550)	286	(264)
	(32,238)	(6,935)	(39,173)	(5,449)	(44,622)
Total pasivo diferido, neto	(29,628)	(4,089)	(33,717)	(6,648)	(40,365)

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 2022 y de 2021 se compone de la siguiente manera:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Corriente	(6,800)	(6,363)
Impuesto relacionado a entidades de propósito especial, nota 26(f)	(78,812)	(48,523)
Diferido	<u>(5,299)</u>	<u>(2,377)</u>
Total ingreso (gasto)	<u>(90,911)</u>	<u>(57,263)</u>

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

	2022		2021	
	S/000	%	S/000	%
Utilidades antes de impuesto a la renta				
la renta	<u>304,087</u>	<u>100.00</u>	<u>191,564</u>	<u>100.00</u>
Gasto teórico	89,706	(29.50)	(56,511)	(29.50)
Efecto de partidas de carácter permanente	<u>1,205</u>	<u>(0.40)</u>	<u>(752)</u>	<u>(0.39)</u>
Ingreso (gasto) por impuesto a la renta				
la renta	<u>90,911</u>	<u>(29.90)</u>	<u>(57,263)</u>	<u>(29.89)</u>

18. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene cartas fianzas a favor de terceros por aproximadamente S/200,000 y US\$2,930,000 (equivalentes a S/11,193,000) emitidas por el Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank, entidad relacionada, con vencimiento en el periodo 2023 (S/9,245,000 y US\$3,150,000 (equivalentes a S/12,594,000, al 31 de diciembre de 2021), 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 2022 y de 2021, 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 2022 y de 2021, 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 9 y 10, respectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (c) Distribución de dividendos -
En el 2022 y 2021, la Junta General de Accionista InRetail Real Estate Corp. no realizó ningún acuerdo de distribución.

20. Arrendamientos

- (a) El Grupo tiene contratos de arrendamientos de terrenos y edificaciones utilizados en sus operaciones. Dichos arrendamientos tienen plazos de arrendamiento entre 3 y 27 años. Las obligaciones del Grupo 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 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 aplica 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 2021	150,864	933	151,797
Adiciones (c)	9,857	-	9,857
Saldo al 31 de diciembre de 2021	160,721	933	161,654
Adiciones (c)	8,790	-	8,790
Saldo al 31 de diciembre de 2022	169,511	933	170,444
Depreciación acumulada -			
Saldo al 01 de enero de 2021	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
Adiciones (e) y nota 22(a)	8,148	146	8,294
Saldo al 31 de diciembre de 2022	30,411	933	31,344
Valor neto al 31 de diciembre de 2022	139,100	-	139,100
Valor neto al 31 de diciembre de 2021	138,458	146	138,604

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Al 01 de enero	234,803	212,085
Adiciones de arrendamientos	14,783	13,153
Gastos por intereses financieros, nota 25	11,141	10,714
Pagos de arrendamiento (*) y (f)	(17,347)	(16,555)
Diferencia en cambio	(7,562)	15,406
	<u>235,818</u>	<u>234,803</u>
Al 31 de diciembre	<u>235,818</u>	<u>234,803</u>
Clasificación -		
Corriente	6,749	4,796
No corriente	229,069	230,007
	<u>235,818</u>	<u>234,803</u>

(*) El Grupo procedió a refactorar S/1,457,000 por concepto de Subarrendamiento, importe cobrado en efectivo (S/1,599,000 al 31 de diciembre de 2021).

(d) Al 31 de diciembre de 2022, el calendario de amortización de estas obligaciones es el siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
2022	-	4,796
2023	6,749	8,071
2024	7,373	7,257
2025	221,696	214,679
	<u>235,818</u>	<u>234,803</u>
Total	<u>235,818</u>	<u>234,803</u>

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Costo de depreciación de activo por derecho de uso, (b) y nota 22(a)	8,294	7,776
Gastos por intereses sobre pasivos por arrendamiento, (c) y nota 25	11,141	10,714
	<u>19,435</u>	<u>18,490</u>
Importe total reconocido en resultados	<u>19,435</u>	<u>18,490</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (f) El Grupo tiene 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 el Grupo, incluida la magnitud en relación con los pagos fijos:

	Pagos fijos S/(000)	Pagos variables S/(000)	Total S/(000)
2022			
Alquiler fijo (c)	15,997	-	15,997
Alquiler variable con pago mínimo	-	18,782	18,782
	<u>15,997</u>	<u>18,782</u>	<u>34,779</u>
	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>

- (g) No existen arrendamientos con garantías de valor residual o arrendamientos aún no iniciados con los que el Grupo está comprometido.
- (h) Los contratos de arrendamiento devengan intereses a tasas anuales de 10.50 por ciento para los arrendamientos en soles y 6.70 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:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ingresos por alquileres		
Ingresos por renta fija	382,722	283,792
Ingresos por renta variable	64,039	61,741
Alquiler de espacios publicitarios	21,233	10,588
Derecho de llave, nota 15(c .1)	5,184	4,898
	<u>473,178</u>	<u>361,019</u>
Ingresos por servicios de administración		
Gastos comunes (b)	91,361	80,180
Energía y agua (c)	64,768	53,799
Fondo de promoción y publicidad (d)	25,678	21,517
Estacionamiento	11,360	5,770
Servicio de administración	1,739	1,224
Otros ingresos	10,410	7,726
	<u>205,316</u>	<u>170,216</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 el Grupo 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:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Costo relacionado a los ingresos por servicios de administración -		
Electricidad y agua	55,958	45,587
Mantenimiento y administración de estacionamiento	27,229	20,625
Gastos de personal, nota 24(b)	20,454	19,322
Mercadotecnia y publicidad	20,153	14,290
Servicio de seguridad	13,921	12,531
Limpieza	13,640	11,011
Alquiler, servicios profesionales y comunicación	10,064	11,109
Otros costos	7,517	3,094
	<u>168,936</u>	<u>137,569</u>
Costo por alquileres		
Impuesto predial y arbitrios	21,081	19,705
Derechos de usufructo (b)	19,023	12,400
Depreciación de activo por derecho en uso, nota 20(b) y (e)	8,294	7,776
Costo de seguros de edificios	6,652	6,528
Otros costos	4,442	810
	<u>59,492</u>	<u>47,219</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

	2022		
	Gastos de administración S/(000)	Gastos de ventas S/(000)	Total S/(000)
Gasto de personal, nota 24(b)	17,976	9,987	27,963
Provisión de cobranza dudosa neto de recupero, nota 6(e)	-	4,308	4,308
Provisión de cobranza dudosa con relacionadas (*)	-	(3,113)	(3,113)
Honorarios profesionales	13,161	1,425	14,586
Depreciación, nota 11(a)	6,013	-	6,013
Amortización, nota 13(a)	3,354	-	3,354
Otros gastos	1,278	209	1,487
	<u>41,782</u>	<u>12,816</u>	<u>54,598</u>

(*) Correspondiente a los gastos comunes con Cineplex.

	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 6(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>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

24. Gastos de personal

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Remuneraciones	26,378	25,236
Bonificaciones	6,206	5,595
Participaciones de los trabajadores	4,761	3,176
Seguro social	3,212	2,842
Compensación por tiempo de servicios	2,880	2,689
Vacaciones	2,539	2,331
Otros gastos de personal	2,441	3,149
	<u>48,417</u>	<u>45,018</u>

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Costo de servicio inmobiliario, ver nota 22	20,454	19,322
Gastos de administración, ver nota 23	17,976	16,228
Gastos de venta, ver nota 23	9,987	9,468
	<u>48,417</u>	<u>45,018</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

25. Ingresos y gastos financieros

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ingresos financieros		
Intereses por préstamos otorgados a relacionadas, nota 27	27,761	27,916
Ingresos por dividendos (b)	3,529	7,309
Intereses por depósitos	2,621	423
Ganancia de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados, nota 5	1,851	133
Ingreso por reversión de opción leasing	-	2,900
Otros	1,068	728
	<u>36,830</u>	<u>39,409</u>
Gastos financieros		
Intereses de notas senior emitidas, nota 16(b.4)	108,655	109,990
Intereses por arrendamiento financiero, pagarés y otras obligaciones financieras, nota 16(f)	23,866	26,093
Intereses por flujos de intercambio- Swap	12,896	9,022
Intereses de pasivos por arrendamiento, nota 20(c) y (e)	11,141	10,714
Devengamiento de costos de estructuración, nota 16(b.5)	10,756	10,337
Devengamiento lineal de prima "Call Spread", nota 10	8,990	9,688
Liquidación anticipada de Call Spread, nota 10	-	38,826
Otros gastos financieros	3,705	3,658
	<u>180,009</u>	<u>218,328</u>

(b) En Junta General de Accionistas de InRetail Perú Corp celebrada el 21 de abril de 2022, se aprobó el reparto de dividendos a favor de InRetail Shopping Malls por las acciones mantenidas como inversión en dicha Compañía (ver nota 9); el importe ascendió aproximadamente a US\$944,000 (equivalente a un importe de S/3,529,000). El 31 de mayo de 2022, InRetail Shopping Malls cobró dichos dividendos en efectivo y en dólares estadounidenses.

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 9); 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 configuran una transferencia indirecta de acciones, cuando concurren los siguientes requisitos:

- (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)

Además, a partir del 01 de enero de 2019 está vigente una nueva regla de enajenación indirecta, la cual se configura cuando en un período de 12 meses las ventas indirectas de acciones o participaciones de personas jurídicas domiciliadas en el Perú tienen un valor de transacción igual o mayor a 40,000 Unidades Impositivas Tributarias (UIT).

- (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 2022 y de 2021.

- (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 2018 al 2022	Del 2019 al 2022
Inmobiliaria Puerta del Sol	Del 2018 al 2022	Del 2019 al 2022
Inversiones Real Estate S.R.L.	Del 2018 al 2022	Del 2019 al 2022

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 pueda 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, 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)

- (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 2022 y de 2021 el pasivo por impuesto a la renta relacionado a entidades de propósito especial está conformado por:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo Inicial al 01 de enero	416,979	407,172
Impuesto relacionado a EPE, registrado en el gasto por impuesto a la renta, nota 17(c)	78,812	48,523
Impuesto relacionado a EPE, registrado en otros resultados integrales, notas 6 y 10	-	(38,716)
Saldo al 31 de diciembre	<u>495,791</u>	<u>416,979</u>

- (g) Las principales normas tributarias que fueron emitidas en el Perú durante el 2022, vigentes a partir del 1 de enero del 2023 son las siguientes:

- (i) Regímenes especiales de depreciación - Ley Nº 31652:
Depreciación especial aplicable a partir del ejercicio 2023 sobre edificaciones y construcciones:
- Los edificios y las construcciones se podrán depreciar, para efecto del Impuesto a la Renta, aplicando sobre su valor un porcentaje anual de depreciación con un máximo de 33,33 % hasta su total depreciación, siempre que los bienes sean destinados exclusivamente al desarrollo empresarial y cumplan con las siguientes condiciones:
 - (a) La construcción se hubiera iniciado a partir del 1 de enero de 2023.
 - (b) Hasta el 31 de diciembre de 2024 la construcción tenga un avance de obra de por lo menos el 80%.
 - Lo anterior se aplica también para los contribuyentes que durante los ejercicios 2023 y 2024 adquieren en propiedad bienes que cumplan con los puntos a) y b) antes señalados.
 - El régimen especial de depreciación no se aplicará cuando los bienes hayan sido construidos total o parcialmente antes del 1 de enero de 2023.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- En el caso de los costos posteriores generados por las edificaciones y construcciones que reúnan las condiciones antes señaladas, la depreciación se computará por separado respecto de la que corresponda a los bienes a los que se hubieran incorporado.
- Depreciación especial aplicable a partir del ejercicio 2023 sobre vehículos eléctricos
- Los vehículos de transporte terrestre (excepto ferrocarriles) híbridos (con motor de émbolo y motor eléctrico) o eléctricos (con motor eléctrico), adquiridos en los ejercicios 2023 y 2024, afectados a la producción de rentas gravadas, se podrán depreciar aplicando sobre su valor el porcentaje anual de depreciación con un máximo de 50%, hasta su total depreciación.

(ii) Exoneración de rentas provenientes de la enajenación de acciones - Ley N°30341

Mediante el la Ley No. 31662 publicada en el periodo 2022, se establece prorrogar hasta el 31 de diciembre de 2023 la exoneración a las ganancias de capital por la enajenación de valores realizadas a través de algún mecanismo centralizado de negociación supervisado por la Superintendencia del Mercado de Valores, conforme a lo siguiente:

- La exoneración es aplicable a las ganancias de capital generadas por una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó tributar como tal.
- La exoneración aplica hasta las primeras 100 UIT o S/ 495,000 (para el 2023) de la ganancia de capital generada en cada ejercicio gravable.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 2022 y de 2021, son como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ingresos		
Ingresos por alquiler	162,124	120,781
Reembolso de gastos	56,658	48,726
Venta de certificados de participación, nota 12(f)	12,872	31,113
Ingresos por intereses, nota 25(a)	27,761	27,916
Ingresos por dividendos	3,529	7,309
Ingresos por servicios de administración	5,214	4,896
Otros	5,037	1,672
	<u>273,195</u>	<u>242,413</u>
Gastos		
Servicios menores	4,867	4,296
Reembolso de gastos	1,847	1,460
Alquiler de local y terreno	845	824
Otros	5,790	5,712
	<u>13,349</u>	<u>12,292</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) Como resultado de las transacciones con partes relacionadas, el Grupo presenta los siguientes saldos en el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y de 2021:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		
InRetail Perú Corp. (d)	409,517	409,517
Supermercados Peruanos S.A. (e) y (f)	93,445	33,359
Homecenters Peruanos S.A. (e) y (f)	86,705	28,055
Cineplex S.A.	11,035	4,815
Tiendas Peruanas S.A.	4,532	4,466
EP de Franquicias S.A.C.	3,591	5,171
Bembos S.A.	2,444	3,016
Compañía Food Retail S.A.C.	1,738	-
Alert del Perú S.A.	1,652	1,971
Corporación Peruana de Restaurantes	1,262	2,047
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank	607	1,986
Tiendas Peruanas Oriente S.A.C.	513	359
Servicio Educativa Empresarial	440	3,695
Intercorp Peru Ltd.	-	2,423
Otras entidades relacionadas	4,459	5,219
	<u>621,940</u>	<u>506,099</u>
Por plazo:		
Corriente	50,916	45,528
No corriente	571,024	460,571
	<u>621,940</u>	<u>506,099</u>
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		
Banco Internacional del Perú S.A.A.-Interbank	32,372	-
Intercorp Perú Ltd.	12,902	-
Interseguro Compañía de Seguros S.A.	8,337	-
Supermercados Peruanos S.A.	5,022	206
Tiendas Peruanas S.A.	1,501	695
Homecenters Peruanos S.A.	1,411	251
IR Management	973	338
Indigital Xp S.A.C.	162	358
Otros	103	32
	<u>62,783</u>	<u>1,880</u>
Obligaciones financieras		
Banco Internacional del Perú S.A.A.-Interbank, nota 16(a)	69	134

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La política del Grupo 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 2022 y de 2021, el Grupo no ha 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 2022 y de 2021, el Grupo mantenía 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:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Efectivo y equivalentes de efectivo, nota 4		
Banco Internacional del Perú S.A.-Interbank	28,292	183,845
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, nota 9		
Acciones - InRetail Perú Corp.	172,064	191,266

- (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 2022 y 2021, el préstamo devengó un importe S/27,761,000 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, 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.

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2022, incluye S/ S/56,098,000 por cobrar a Supermercados Peruanos S.A. y S/56,098,000 Homecenters Peruanos S.A. por la venta de certificados de participación que InRetail Shopping Malls y Patrimonio en Fideicomiso D.S. N°093-2002-EF- Interproperties Holding II mantenían en terrenos, ver nota 27 (f).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (f) El 4 de abril de 2022, el Grupo, 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, el Grupo 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 (f).

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Beneficios a corto plazo	12,435	11,517
Seguros y beneficios médicos	846	801
Otros	1,258	1,578
Total	<u>14,539</u>	<u>13,896</u>

28. Segmentos

El Grupo monitorea 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 2022 y de 2021:

	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)
2022				
Lima	237,406	111,357	(41,045)	2,324,407
Provincias	235,772	93,959	44,988	2,229,671
Total	<u>473,178</u>	<u>205,316</u>	<u>3,943</u>	<u>4,554,078</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

2021	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)
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

29. Manejo de riesgos financieros

Las actividades del Grupo lo 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 del Grupo trata de minimizar los potenciales efectos adversos en su desempeño financiero.

La Gerencia del Grupo 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 el Grupo, 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. El Grupo está expuesto 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 2022 y de 2021, 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 -

El Grupo evalúa 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. El Grupo realiza una evaluación sobre el riesgo de cobrabilidad de las cuentas por cobrar comerciales para determinar la respectiva provisión.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (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.
- (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 del Grupo 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 9, 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 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.

(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 del Grupo es mantener instrumentos financieros que devenguen tasas fijas de interés, por lo que los flujos de caja operativos del Grupo son sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado. En este sentido, en opinión de la Gerencia el Grupo no tiene 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 del Grupo a los tipos de cambio se relaciona principalmente a las actividades operativas del Grupo, 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 2022, el tipo de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses era de S/3.808 por US\$1 para la compra y S/3.820 por US\$1 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).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	2022 US\$(000)	2021 US\$(000)
Activo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	51,242	29,321
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	10,515
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	45,185	47,840
Cuentas por cobrar comerciales, neto	643	1,381
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,457	1,323
Otras cuentas por cobrar	15	5
	<u>98,542</u>	<u>90,385</u>
Pasivos		
Obligaciones financieras	346,622	345,960
Otros pasivos	5,308	5,577
Cuentas por pagar comerciales	2,805	2,183
Pasivo financiero por arrendamiento	44,414	41,350
Cuentas por pagar a partes relacionadas	8,466	3
	<u>407,615</u>	<u>395,073</u>
"Call Spread" - Posición de compra, nota 10 y 16(b)	250,000	350,000
Full Cross-Currency Swap	100,000	-
	<u>40,927</u>	<u>45,312</u>
Posición activa (pasiva), neta	<u>40,927</u>	<u>45,312</u>

El Grupo maneja el riesgo de cambio de moneda extranjera monitoreando y controlando los valores de su posición en moneda extranjera. El Grupo 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 del Grupo. 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.

Durante el año 2022, El Grupo ha incurrido en una ganancia neta por diferencia de cambio por aproximadamente S/47,107,000 (una pérdida neta por aproximadamente S/84,390,000 durante el 2021), la cual se presenta en el rubro "Diferencia en cambio, neta" del estado consolidado de resultados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El siguiente cuadro presenta el análisis de sensibilidad de los dólares estadounidense, la moneda a la que el Grupo tiene una exposición significativa al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, 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)	
		2022 S/(000)	2021 S/(000)
Devaluación -			
Dólares	5	(7,548)	(8,551)
Dólares	10	(15,096)	(17,103)
Revaluación -			
Dólares	5	7,548	8,551
Dólares	10	15,096	17,103

(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 2022 y de 2021 se presenta a continuación:

Análisis de sensibilidad	Cambios en el precio de mercado %	2022	2021
		S/(000)	S/(000)
Acciones	+/-15	258	287
Acciones	+/-10	172	191
Fondos mutuos	+/-10	-	82
Fondos mutuos	+/-15	-	123
Fondos mutuos	+/-30	-	245

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c) Riesgo de liquidez -

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo no pueda 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 el Grupo mantiene obligaciones financieras de corto y largo plazo por importes significativos al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la Gerencia del Grupo 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 del Grupo 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 el Grupo 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 2022					
Obligaciones financieras					
Amortización del capital, nota 16	9,734	34,819	341,309	1,729,024	2,114,886
Flujo por pago de intereses	10,047	123,621	482,717	101,861	718,246
Cuentas por pagar comerciales, nota 14	39,605	1,718	5,137	-	46,460
Cuentas por pagar a partes relacionadas, nota 27(b)	24,579	38,204	-	-	62,783
Pasivos financieros por arrendamiento					
Amortización del capital	1,644	5,105	33,821	195,248	235,818
Flujo por pago de intereses	4,182	12,371	60,850	109,083	186,486
Otros pasivos, nota 15 (*)	37,949	34,084	-	-	72,033
	<u>127,740</u>	<u>249,922</u>	<u>923,834</u>	<u>2,135,216</u>	<u>3,436,712</u>
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>

(*) 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 2022 -								
Obligaciones financieras	2,321,849	-	25,000	3,321	(184,203)	(61,836)	10,756	2,114,887
Intereses de obligaciones financieras	32,050	132,521	-	-	(133,155)	(846)	-	30,570
Total pasivos relacionados con actividades de financiamiento	2,353,899	132,521	25,000	3,321	(317,358)	(62,682)	10,756	2,145,457
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

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 al Grupo.

31. Riesgo de gestión de capital

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

Los objetivos del Grupo 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 del Grupo 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 2022 y de 2021, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en el Grupo.

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 del Grupo 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 el Grupo al 31 de diciembre de 2022 y de 2021:

	2022		2021	
	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	220,746	220,746	195,484	195,484
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	-	81,782	81,782
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	172,064	172,064	191,266	191,266
Cuentas por cobrar comerciales, neto	43,077	43,077	44,693	44,693
Cuentas por cobrar a relacionadas	50,916	50,916	45,528	45,528
Otras cuentas por cobrar	14,765	14,765	8,890	8,890
Instrumento financiero derivado - "Call spread"	67,348	67,348	109,754	109,754
Pasivos financieros				
Cuentas por pagar comerciales	46,460	46,460	55,018	55,018
Cuentas por pagar a relacionadas	62,783	62,783	1,880	1,880
Otros pasivos a corto y largo plazo	72,033	67,912	62,292	58,829
Pasivo por derecho de uso	235,818	235,818	234,803	234,803
Obligaciones financieras	2,114,886	2,098,042	2,321,849	2,313,417

El Grupo 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 2022 y 2021. 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.

El Grupo ha 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(r).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

33. Eventos subsecuentes

La Gerencia del Grupo continúa 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.