InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 junto con el dictamen de los auditores independientes

Shape the future
with confidence

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 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

Shape the future
with confidence

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 (el Grupo), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, 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, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados, que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2025, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas contables NIIF.

Base de la opinión

Realizamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs) 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 el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo* de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA, por sus siglas en inglés) 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. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la gerencia y los responsables del gobierno corporativo 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 normas contables 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.

Shape the future
with confidence

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 bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno corporativo 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 debido a 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 NIAs aprobadas para su aplicación en el Perú 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 NIAs aprobadas para su aplicación en el Perú, ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtenemos 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 elusión del control interno.
- Obtenemos 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.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las respectivas revelaciones realizadas por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado 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

Shape the future
with confidence

Informe de los auditores independientes (continuación)

nuestro informe de auditoría 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.

- Evaluamos 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.
- Planificamos y efectuamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio que conforman el Grupo, con el fin de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y del trabajo de auditoría efectuado para fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

Lima, Perú,
30 de abril de 2026

Refrendado por:

Paredes, Zaldivia, Arribas & Asoc.

S. Mc Lauchlan

Stephanie Mc Lauchlan
C.P.C.C. Matrícula Nº 33000

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3 y 4	188,697	165,477
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	3 y 5	372,216	308,180
Cuentas por cobrar comerciales, neto	3 y 6	41,912	45,487
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	3 y 28(b)	98,068	96,400
Otras cuentas por cobrar	3 y 7	52,704	22,908
Gastos pagados por anticipado	3	1,325	812
Impuestos por recuperar	3 y 8	65,623	12,155
Total activo corriente		820,545	651,419
Activo no corriente			
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	3 y 9	115,832	163,845
Otras cuentas por cobrar	3 y 7	2,731	3,696
Impuestos por recuperar	3 y 8	45,824	65,352
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	3 y 28(b)	463,189	465,812
Instrumento financiero derivado	3 y 10	49,868	80,988
Instalaciones, mobiliario y equipo, neto	3 y 11	17,912	18,764
Propiedades de inversión	3 y 12	5,341,674	5,003,433
Intangibles	13	22,820	21,064
Activo por derecho de uso	20(b)	126,690	133,147
Activo por impuesto a la renta diferido	3 y 17(a)	17,370	6,455
Total activo no corriente		6,203,910	5,962,556
Total activo		7,024,455	6,613,975

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar comerciales	3 y 14	92,956	61,665
Cuentas por pagar a partes relacionadas	3 y 28(b)	4,477	39,417
Otros pasivos	3 y 15	120,219	82,415
Porción corriente de obligaciones financieras a largo plazo	3 y 16	17,946	260,450
Pasivo financiero por arrendamiento	20(c)	8,123	8,084
Total pasivo corriente		243,721	452,031
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar comerciales	3 y 14	1,490	2,904
Otros pasivos a largo plazo	3 y 15	26,692	14,505
Obligaciones financieras a largo plazo	3 y 16	2,172,449	1,788,939
Pasivo financiero por arrendamiento	20(c)	206,422	227,793
Pasivo por impuesto a la renta diferido	3 y 17(a)	84,181	60,520
Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	3 y 27(f)	734,279	692,459
Instrumento financiero derivado	3 y 10	23,767	39,301
Total pasivo no corriente		3,249,280	2,826,421
Total pasivo		3,493,001	3,278,452
Patrimonio neto	19		
Capital social		1,475,706	1,475,706
Resultados no realizados		(14,132)	(30,497)
Resultados acumulados		2,069,880	1,890,314
Total patrimonio neto		3,531,454	3,335,523
Total pasivo y patrimonio neto		7,024,455	6,613,975

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 2025 y de 2024

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Ingresos por alquileres	3 y 21	541,619	567,873
Ingresos por servicios de administración	3 y 21	243,640	244,614
Costo relacionado a los ingresos por servicios de administración	3 y 22	(202,789)	(205,622)
Ingresos por alquileres, neto		582,470	606,865
Costo por alquileres	3 y 22	(64,426)	(65,597)
Margen bruto		518,044	541,268
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	3 y 12(a)	(2,602)	7,069
Gastos de administración y ventas	3 y 23	(89,845)	(61,303)
Otros (gastos) ingresos, neto	26	(22,822)	4,389
Utilidad operativa		402,775	491,423
Ingresos financieros	3 y 25	48,668	55,962
Gastos financieros	3 y 25	(221,308)	(175,820)
Diferencia en cambio, neta	3 y 30(b)(ii)	14,678	(7,533)
Utilidad antes de impuesto a la renta		244,813	364,032
Impuesto a la renta	3 y 17(c)	(65,232)	(111,279)
Utilidad neta		179,581	252,753
Utilidad por acción básica y diluida (miles de acciones en circulación 568,201)	3 y 19(a)	0.316	0.445

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 2025 y de 2024

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Utilidad neta		179,581	252,753
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)	(48,013)	(20,555)
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(c) y 10(h)	64,378	(7,901)
Otro resultado integral que se reclasifica a la cuenta de resultados consolidados de los periodos siguientes, neto de impuesto a la renta		16,365	(28,456)
Total resultados integrales del año, neto del impuesto a la renta		195,946	224,297

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 2025 y de 2024

	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 01 de enero de 2024	568,201	1,475,706	(2,041)	1,637,568	3,111,233
Utilidad neta	-	-	-	252,753	252,753
Otros resultados integrales, nota 19(b)	-	-	(28,456)	-	(28,456)
Total resultados integrales	-	-	(28,456)	252,753	224,297
Otros	-	-	-	(7)	(7)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	568,201	1,475,706	(30,497)	1,890,314	3,335,523
Utilidad neta	-	-	-	179,581	179,581
Otros resultados integrales, nota 19(b)	-	-	16,365	-	16,365
Total resultados integrales	-	-	16,365	179,581	195,946
Otros	-	-	-	(15)	(15)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	568,201	1,475,706	(14,132)	2,069,880	3,531,454

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 flujo de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y de 2024

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Actividades de operación			
Ingresos por actividades ordinarias		797,036	814,204
Pagos a proveedores de bienes y servicios		(300,977)	(146,437)
Pagos de remuneraciones y beneficios sociales		(51,664)	(41,661)
Pago de tributos		(25,597)	(159,431)
Recupero de impuestos		50,837	18,639
Otros pagos, neto		(49,622)	(14,944)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		420,013	470,370
Actividades de inversión			
Compra de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados		(424,210)	(534,318)
Rescates de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados		358,128	401,033
Venta de propiedad de inversión		-	38,233
Cobro de intereses por préstamos a relacionadas		27,761	27,761
Cobro de dividendos	25(a)	3,013	4,220
Compra de propiedades de inversión		(330,751)	(147,374)
Cobro relacionado a la venta de certificados de participación de años anteriores	28(f)	-	19,592
Pago de impuesto general a las ventas por propiedades de inversión en desarrollo		(49,231)	(20,586)
Compra de instalaciones, mobiliario y equipo, neto de adquisiciones a través de contratos de arrendamiento financiero		(3,098)	(4,649)
Adquisición y desarrollo de activo intangibles	13(a)	(6,883)	(6,772)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(425,271)	(222,860)

Estado consolidado de flujo de efectivo (continuación)

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Actividades de financiamiento			
Obtención de deudas y préstamos que devengan intereses, netos de costos de estructuración	16(k) y 30(d)	282,789	-
Emisión de bonos, neta de gastos de estructuración	12(c) y 30(d)	1,682,737	-
Pago relacionado a la Emisión de bonos	12(c) y 30(d)	(1,498,950)	-
Pago de prima por recompra de bonos emitidos	16(c), 16(e), y 30(d)	(14,786)	-
Liquidación anticipada de instrumentos financieros derivados de cobertura	30(d)	(21,671)	-
Pago de obligaciones financieras	30(d)	(260,227)	(49,697)
Intereses pagados	30(d)	(126,728)	(128,544)
Pago de arrendamientos	20(f)	(14,686)	(16,741)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de financiamiento		28,478	(194,982)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		23,220	52,528
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	3.3(f) y 4(a)	165,477	112,949
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		188,697	165,477
Transacciones que no generaron flujos de efectivo -			
Activos fijos adquiridos mediante arrendamientos financieros y otras obligaciones financieras		3,634	4,492
Adición del período del activo por derecho de uso	20(b)	2,081	9,879

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 2025 y de 2024

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 Perú 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 2025 y de 2024, Intercorp Perú Ltd. posee directa e indirectamente el 61.61 y 67.57 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.Leg-N°861, no inscrito en la SMV, dirigido a inversionistas institucionales - InRetail Shopping Malls, Patrimonio en Fideicomiso – D.S.N°093-2002–EF-Interproperties Holding, Patrimonio en Fideicomiso denominado Patrimonio en Fideicomiso D.Leg-N°861, no inscrito en la SMV, dirigido a inversionistas institucionales - Interproperties Holding II y Subsidiarias, y Real Plaza S.R.L. y Subsidiarias (en adelante y conjuntamente, " InRetail Real Estate" o el "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 del ejercicio 2024 fueron aprobados por la Junta General de Accionistas el 18 de marzo de 2025. Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 18 de marzo de 2026, y serán presentados para su aprobación en Junta General de Accionistas dentro de los plazos establecidos por ley. En opinión de la Gerencia, los estados financieros consolidados adjuntos serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

(b) Hecho relevante -

El 21 de febrero de 2025, la estructura del techo del patio de comidas del Centro Comercial Real Plaza, ubicado en la ciudad de Trujillo, se vio afectada, lo que provocó el cierre temporal del centro comercial. Actualmente se están realizando investigaciones para determinar las causas del incidente, asimismo, la Compañía ha activado sus pólizas de seguro.

Al 31 de diciembre de 2025, se han reconocido diversos impactos financieros, que incluyen principalmente un fondo para cubrir los gastos médicos y complementarios de los afectados por aproximadamente S/36,341,000, adicionalmente, descuentos otorgados a locatarios, gastos legales, entre otros, los cuales se presentan en el estado consolidado de resultados.

Hasta la fecha, el Grupo continúa evaluando los impactos económicos de acuerdo como se desarrolla el cierre temporal del Centro Comercial; sin embargo, dada la incertidumbre, así como el desarrollo de las investigaciones para determinar las causas de lo ocurrido, no es posible predecir la medida en que se verán afectadas las operaciones del Grupo.

2. Estructura de las Subsidiarias

InRetail Real Estate Corp. es la entidad controladora de Patrimonio en Fideicomiso–D.Leg-N°861, no inscrito en la SMV, dirigido a inversionistas institucionales - 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. N° 093-2002-EF - Interproperties Holding, del Patrimonio en Fideicomiso denominado Patrimonio en Fideicomiso D.Leg-N°861, no inscrito en la SMV, dirigido a inversionistas institucionales - Interproperties Holding II y Subsidiaria y las acciones representativas del capital social de Real Plaza S.R.L. y Subsidiaria 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.Leg-N°861, no inscrito en la SMV, dirigido a inversionistas institucionales - Interproperties Perú.

El Patrimonio en Fideicomiso–D.Leg-N°861, no inscrito en la SMV, dirigido a inversionistas institucionales - 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 2025 y de 2024, ascendió a S/4,149,338 y S/4,113,375, 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 inversión 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 Lima y provincias como Chiclayo, Piura, Huancayo, Arequipa, Cusco, entre otras. 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 e Interproperties Perú poseen el 64.1% y 35.9% por ciento respectivamente de las acciones de Inmobiliaria Puerta del Sol S.A., propietaria del Centro Comercial Real Plaza de Cusco, Lurin y Piura, así como de Two box Tarapoto.

Real Plaza S.R.L. y Subsidiaria 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 2025 y de 2024, Real Plaza S.R.L. mantiene una participación del 100 por ciento en la entidad Inversiones Real Estate S.A.C.

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 2025 y de 2024, y por los años terminados en esas fechas:

	Al 31 de diciembre de 2025			
	Activos S/(000)	**Pasivos** S/(000)	**Patrimonio neto** S/(000)	**Utilidad (pérdida) del ejercicio** S/(000)
Compañía				
InRetail Real Estate Corp.	1,489,347	24	1,489,323	(24)
Real Plaza S.R.L. y subsidiaria	129,098	94,186	34,912	(17,557)
Entidades de Propósito Especial (EPE)				
Patrimonio en Fideicomiso – D.S.Nº093-2002-EF-Interproperties Holding	2,417,022	742,874	1,674,148	64,544
Patrimonio en Fideicomiso D. Leg-Nº861, no inscrito en la SMV, dirigido a inversionistas institucionales - Interproperties Holding II y subsidiaria	3,853,373	1,264,032	2,589,341	235,908
Patrimonio en Fideicomiso-D.Leg-Nº861, no inscrito en la SMV, dirigido a inversionistas institucionales - InRetail Shopping Malls	4,134,161	1,535,923	2,598,238	(103,400)

	Al 31 de diciembre de 2024			
	Activos S/(000)	Pasivos S/(000)	Patrimonio neto S/(000)	Utilidad (pérdida) del ejercicio S/(000)
Compañía				
InRetail Real Estate Corp.	1,489,347	-	1,489,347	(10)
Real Plaza S.R.L. y subsidiaria	115,936	87,961	27,975	2,809
Entidades de Propósito Especial (EPE)				
Patrimonio en Fideicomiso – D.S.N°093-2002–EF-Interproperties Holding	2,439,173	693,553	1,745,620	127,898
Patrimonio en Fideicomiso D. Leg-N°861, no inscrito en la SMV, dirigido a inversionistas institucionales - Interproperties Holding II y subsidiaria	3,489,095	1,141,514	2,347,581	207,424
Patrimonio en Fideicomiso–D.Leg-N°861, no inscrito en la SMV, dirigido a inversionistas institucionales - InRetail Shopping Malls	3,993,940	1,506,157	2,487,783	(84,686)

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 contables NIIF, vigentes al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, 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 y en otros resultados integrales, 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 Adopción de nuevas normas y revelaciones –
El Grupo aplicó por primera vez ciertas normas y modificaciones, las cuales estuvieron vigentes desde el 1 de enero de 2025. El Grupo no adoptó de manera anticipada cualquier otra norma, interpretación o modificación que haya sido emitida pero que no estaba vigente.

Las siguientes modificaciones estuvieron vigentes a partir del 1 de enero de 2025:

- Modificaciones a la NIC 21: Falta de intercambiabilidad

Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados del Grupo.

3.3 Principales principios y prácticas contables materiales –

(a) Bases de consolidación -
Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros del Grupo, ver nota 2.

El Grupo controla 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 Grupo tiene 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:

- 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 clasifican sus instrumentos financieros en las siguientes categorías definidas en la NIIF 9: (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 costes incrementales relacionados a la transacción se sean atribuibles directamente a la compra, excepto en el caso de los activos financieros llevados a valor razonable con cambios en resultados.

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, instrumentos financieros derivados (ver inciso c) otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas.

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 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 2025 y de 2024, el Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

Activos financieros al costo amortizado (instrumentos de deuda)
El Grupo miden 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.

Activos financieros al valor razonable con cambios en otros resultados integrales: Instrumentos de deuda
El Grupo miden los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales si se cumplen las dos condiciones siguientes:

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

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.

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" o "Gastos financieros"; según corresponda.

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 reconocerá el activo transferido en base a su envolvimiento 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, instrumentos financieros derivados (ver inciso c) y notas senior emitidas.

Medición posterior

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

Deudas y préstamos

Después del reconocimiento inicial, las deudas y préstamos que devengan interés se miden posteriormente por su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado consolidado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, como así también a través del proceso del devengado de los intereses aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como parte del rubro de "Gastos financieros" en el estado consolidado de resultados.

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

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados -

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, 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.

(iii) *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.

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Grupo no presentan ningún activo o pasivo financiero por importes brutos sujetos a derechos de compensación.

(c) 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 2025 y de 2024, el Grupo no mantienen 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:

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

(ii) 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.

(iii) 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.

(d) 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.

La Gerencia determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la Gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables del Grupo.

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. El valor razonable de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado se presenta en la nota 33.

(e) 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.

(f) 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.

(g) Instalaciones, mobiliario y equipo –
Las instalaciones, mobiliario y equipo son registrados al costo, neto de la depreciación acumulada y/o las pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiere. El costo histórico de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados, toda renovación y mejora significativa se capitaliza únicamente cuando es probable que se produzcan beneficios económicos futuros que excedan el rendimiento estándar originalmente evaluado para el activo.

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

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

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

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

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

(h) 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(k).

(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 recisión. 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.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

(k) Deterioro del valor de los activos no financieros –
A cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, el Grupo evalúan si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, 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.

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

(l) Beneficios a los empleados –
El Grupo tiene obligaciones por beneficios a sus empleados que incluyen sueldos, aportaciones sociales, gratificaciones, bonificaciones por desempeño, compensaciones por tiempo de servicio y participaciones en las utilidades. Estas obligaciones se registran mensualmente con cargo al estado consolidado de resultados, a medida que se devengan.

(m) 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.

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

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

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

Los ingresos se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan 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 periodo no devengado del contrato de arrendamiento, junto con cualquier otro plazo por el cual el arrendatario tenga la opción de prorrogar el arrendamiento, y la Gerencia del Grupo tenga certeza que lo ejercerá. Estos importes se presentan en el rubro "Ingresos diferidos" del estado consolidado de situación financiera.

  Los importes recibidos de los arrendatarios para poner fin a contratos de arrendamiento o para compensar el desgaste se reconocen en el estado consolidado de resultados cuando surgen.

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

- Ingresos por intereses

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

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

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

(q) Reconocimiento de costos y gastos –
El costo de servicios se reconoce de manera simultánea al reconocimiento del ingreso por el correspondiente servicio prestado.

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

Los costos por préstamos se contabilizan como gastos financieros en el período en el que se incurren. Los costos por préstamos incluyen los intereses y otros costos en los que incurre 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.

(r) 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 y en el caso de Ecuador sobre la base de la utilidad financiera.

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

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

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

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

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

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

(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 2025 y de 2024 , 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 30.

(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 2025 y de 2024.

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(r) 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(g)) –
La determinación del método de depreciación, las vidas útiles estimadas y los valores residuales de los componentes de instalaciones, mobiliario y equipo involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La Gerencia revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta prospectivamente en el caso de identificarse algún cambio.

(ii) Condiciones de arrendamiento en contratos con opciones de renovación y terminación (ver nota 3.3(h))

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).

(iii) Tasa de endeudamiento incremental (nota 3.3(h)) -

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(i))

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

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

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

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

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

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

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

Para los activos no financieros con exclusión del crédito mercantil, se efectúa una evaluación en cada fecha de presentación de los estados financieros consolidados respecto de si existen indicadores de que la pérdida permanente por deterioro reconocida anteriormente pueda ya no existir o pueda haber disminuido. Si existe tal indicación, 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(r)) -
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.

(vii) Valorización de los instrumentos financieros derivados de cobertura (ver nota 3.3(c) 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 33.

(viii) Estimación de impuestos (ver nota 27)
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:

- Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF – Volumen 11
- Modificaciones a la NIIF 18: Presentación a información a revelar en los estados financieros
- NIIF 19 Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones
- Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros—Modificaciones de la NIIF 9 y la NIIF 7
- Contratos de electricidad dependientes de la naturaleza – Modificaciones de la NIIF 9 y la NIIF 7

No se espera que la adopción de estas nuevas normativas tenga un impacto material en los estados financieros consolidados del Grupo.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Caja y fondo fijo	15	27
Cuentas corrientes (b)	188,460	165,450
Depósitos a plazos	222	-
	188,697	165,477

(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.

5. Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados

A continuación, se presenta la composición del rubro al 31 de diciembre de 2025 y de 2024:

	2025			2024		
Entidad	**Número de cuotas**	**Valor cuota (expresado en soles)**	**2025 S/(000)**	**Número de cuotas**	**Valor cuota (expresado en soles)**	**2024 S/(000)**
Fondos administrados por Sura S.A. SAF						
Soles -						
Sura Ultra Cash Soles FMIV	1,347,044.70	170.20	230,040	988,837.38	163.4842	161,659
Sura Corto Plazo Soles FMIV	214,774.18	197.84	42,648	148,562.00	190.1385	28,247
Scotia Fondo Liquidez Soles	338,421.64	11.82	4,000	-	-	-
Dólares estadounidenses -						
Sura Ultra Cash dólares FMIV	219,859.83	434.15	95,528	253,016.49	467.4543	118,274
			372,216			308,180

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

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, 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/10,637,000 y S/13,331,000 durante los años 2025 y de 2024, respectivamente, la misma que se presenta en el rubro “Ingresos financieros” del estado consolidado de resultados, nota 25.

6. Cuentas por cobrar comerciales, neto

(a) A continuación se presenta la composición del rubro al 31 de diciembre de 2025 y de 2024:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Facturas por cobrar (b)	53,587	52,727
Servicios prestados no facturados (c)	14,572	17,342
Letras por cobrar (b)	4,823	5,144
	72,982	75,213
Menos -		
Provisión de deterioro de cuentas por cobrar (d)	(31,070)	(29,726)
	41,912	45,487

(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) El movimiento de la provisión de deterioro de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 es como sigue:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo al 1 de enero	29,726	29,102
Adiciones, ver nota 23	7,519	8,466
Recuperos, ver nota 23	(6,162)	(6,131)
Castigos	(13)	(1,711)
Saldo al 31 de diciembre	31,070	29,726

(e) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 , el anticuamiento del saldo de las cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	2025		
	No deteriorado S/(000)	**Deteriorado** S/(000)	**Total** S/(000)
Servicios devengados no facturados	14,572	-	14,572
No vencidas	16,541	2,474	19,015
Vencidas			
De 1 a 90 días	10,014	1,386	11,400
De 91 a 120 días	253	413	666
De 121 a 180 días	502	784	1,286
De 181 a 270 días	30	1,054	1,084
Mayores a 270 días	-	24,959	24,959
	41,912	31,070	72,982

	2024		
	No deteriorado S/(000)	**Deteriorado** S/(000)	**Total** S/(000)
Servicios devengados no facturados	17,342	-	17,342
No vencidas	16,959	4,287	21,246
Vencidas			
De 1 a 90 días	10,121	1,440	11,561
De 91 a 120 días	206	518	724
De 121 a 180 días	241	587	828
De 181 a 270 días	221	948	1,169
Mayores a 270 días	397	21,946	22,343
	45,487	29,726	75,213

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.

(f) En opinión de la Gerencia del Grupo, la provisión de deterioro de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro a esas fechas.

7. Otras cuentas por cobrar

(a) A continuación se presenta la composición del rubro al 31 de diciembre de 2025 y de 2024:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Fondos mantenidos en el Banco de la Nación (b)	29,880	12,873
Seguros (c)	9,043	-
Préstamos a locatarios (d)	6,164	5,730
Anticipo a proveedores	2,380	336
Reclamaciones y entregas a rendir	392	1,852
Otros	7,576	5,813
	55,435	26,604
Por plazo:		
Corriente	52,704	22,908
No corriente	2,731	3,696
	55,435	26,604

(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 2026 y 2025, respectivamente.

(c) Corresponden a los desembolsos que realizará las aseguradoras por las pólizas de seguros relacionados al incidente de Real Plaza Trujillo.

(d) Corresponden a préstamos otorgados a terceros para la ampliación o remodelación de los locales de los locatarios, con vencimientos entre 2 y 5 años y devengan intereses entre el 9 y 10 por ciento.

(e) En opinión de la Gerencia del Grupo, no es necesario constituir provisión por deterioro al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, 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 2025 y de 2024:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (b)	102,206	76,634
Saldo a favor del impuesto a la renta	5,584	867
Otros impuestos (c)	3,657	6
	111,447	77,507
Por plazo:		
Corriente	65,623	12,155
No corriente	45,824	65,352
	111,447	77,507

(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.

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 2025 y de 2024:

		2025					2024				
				Monto bruto no realizado					Monto bruto no realizado		
	Número de acciones	Precio por acción S/	Saldo inicial S/(000)	Ganancias S/(000)	Pérdidas S/(000)	Valor razonable estimado S/(000)	Precio por acción S/	Saldo inicial S/(000)	Ganancias S/(000)	Pérdidas S/(000)	Valor razonable estimado S/(000)
Acciones											
InRetail Perú Corp.	1,368,825	84.62	163,845	-	(48,013)	115,832	119.70	184,400	-	(20,555)	163,845
Total			163,845	-	(48,013)	115,832		184,400	-	(20,555)	163,845

(b) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, 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 2025 y de 2024 fue reconocido en el estado consolidado de otros resultados integrales como gasto, ascendente aproximadamente a S/48,013,000 y S/20,555,000 respectivamente.

10. Instrumento financiero derivado – "Call spread"

(a) A continuación, se presenta la composición del rubro al 31 de diciembre de 2025 y de 2024:

	Contraparte	Monto referencial		Vencimiento	Activo valor razonable		Pasivo valor razonable	
		2025 US$(000)	2024 US$(000)		2025 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Derivado de cobertura -								
Call spread (c)	J.P. Morgan	225,000	-	Octubre 2032	49,868	-	-	-
Cross Currency Swap (d)	Deutsche Bank	50,000	-	Octubre 2032	-	-	10,969	-
Full Cross Currency Swap (e)	Deutsche Bank	50,000	-	Octubre 2032	-	-	7,058	-
Cross Currency Swap (e)	J.P. Morgan	50,000	-	Octubre 2032	-	-	5,740	-
Call spread (c)	J.P. Morgan	-	250,000	Abril - 2028	-	71,560	-	-
Call spread (d)	J.P. Morgan	-	100,000	Abril - 2028	-	9,428	-	-
Cross Currency Swap (c)	J.P. Morgan	-	100,000	Abril - 2028	-	-	-	39,301
					49,868	80,988	23,767	39,301

(b) En octubre de 2025, el Grupo decidió reestructurar sus emisiones de deuda por US$375,000,000 (ver nota 16) con el objetivo de mantener una adecuada gestión del riesgo de tipo de cambio. En consecuencia, la Gerencia efectuó dos intercambios en los instrumentos financieros derivados de cobertura y pactó dos nuevos instrumentos financieros derivados de cobertura. El intercambio obedece a una renovación sucesiva "roll over" de un instrumento de cobertura por otro, es decir forma parte del objetivo de gestión de riesgos del Grupo, lo que permite cumplir con el objetivo de cobertura.

A la fecha del intercambio, de acuerdo a los requerimientos de la NIIF 9, se generó un efecto de valor razonable inicial de los nuevos derivados intercambiados ascendente a US$3,769,000, equivalente a aproximadamente S/12,255,000, el mismo que se registra en el rubro "Gastos financieros- Liquidación anticipada de instrumentos financieros de cobertura", ver nota 25.

(c) En el primero, el Grupo decidió intercambiar el "Call Spread" de US$250,000,000, que cubría la exposición al tipo de cambio en el rango de S/3.260 a S/3.750 por US$1 y el "Cross Currency Swap" de US$100,000,000, por un nuevo "Call Spread" de US$225,000,000 que fijan el tipo de cambio en el rango de S/3.3885 y S/4.20 por US$1 con J.P. Morgan.

Como parte de este primer intercambio se realizó un pago parcial de US$6,385,000, equivalente a aproximadamente S/21,671,000, el mismo que se registra en el estado consolidado de flujos de efectivo, que corresponde a la cuenta por pagar anterior asociada al valor razonable y a la prima financiada. El saldo restante fue incorporado a las condiciones del nuevo "Call Spread", específicamente como parte de la nueva prima financiada, generando un pasivo cuyo saldo total al 31 de diciembre de 2025 asciende a US$23,529,000, equivalente aproximadamente a S/79,245,000 (al 31 de diciembre del 2024 se registró un pasivo asociado a la prima financiada de los derivados intercambiados de US$7,723,000, equivalente en aproximadamente S/29,116,000, y S/10,447,000), ver nota 16.

(d) En el segundo, el Grupo decidió intercambiar el "Call Spread" por US$100,000,000, que cubría la exposición al tipo de cambio en el rango de S/3.900 a S/4.300 por US$1, previamente designado como instrumento de cobertura para mitigar el riesgo cambiario asociado a los bonos emitidos por InRetail Shopping Malls, por un nuevo "Cross Currency Swap" de US$50,000,000 con Deutsche Bank AG. Como parte de este segundo intercambio, la cuenta por pagar anterior asociada al valor razonable y a la prima financiera del "Call Spread" fue incorporado a las condiciones del nuevo "Cross Currency Swap".

(e) Adicionalmente, en octubre de 2025, el Grupo contrató un "Full Cross Currency Swap" con el Deutsche Bank AG por un valor de US$50,000,000 y un "Cross Currency Swap" con JP Morgan por un valor de US$50,000,000.

(f) Al final del intercambio, se mantuvo un saldo de S/14,244,000 en el rubro de "Resultados no realizados de instrumentos financieros derivados", en el estado consolidado de cambios en el patrimonio, correspondiente a los derivados que fueron intercambiados y se devengarán de forma lineal durante el plazo de la cobertura. Durante el año 2025 el importe devengado asciende a S/351,000, y se presenta en el rubro de "Gastos financieras - Devengamiento del valor en el tiempo de intercambio de instrumentos financieros derivados".

(g) 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 2025 ascendió a S/1,828,000 por los nuevos instrumentos financieros derivados y S/8,235,000 por los instrumentos financieros derivados intercambiados en octubre del 2025 (S/10,549,000 devengados durante el 2024) y se presenta en el rubro "Gastos Financieros- Devengamiento lineal de prima de instrumentos financieros derivados ", ver nota 25.

(h) Durante el año 2025 se registró una ganancia neta de S/64,378,000 (durante el año 2024 se reconoció una pérdida neta de S/7,901,000) que fueron reconocidos en el rubro "Resultados no realizados de instrumentos financieros derivados" en el estado consolidado de cambios en el patrimonio, representando el efecto de la cobertura de estos instrumentos financieros derivados durante dicho año.

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 2025 y de 2024, ha sido el siguiente:

	Instalaciones S/(000)	Muebles y enseres S/(000)	Equipos de cómputo y diversos S/(000)	Total S/(000)
Costo				
Saldos al 01 de enero de 2024	7,346	4,544	42,635	54,525
Adiciones (c)	420	41	8,680	9,141
Retiros	-	(1,691)	(17,810)	(19,501)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	7,766	2,894	33,505	44,165
Adiciones (c)	8	174	6,179	6,361
Retiros	(1)	(21)	(2,560)	(2,582)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	7,773	3,047	37,124	47,944
Depreciación acumulada				
Saldos al 01 de enero de 2024	6,332	4,044	28,169	38,545
Depreciación del año, ver nota 23	204	196	5,869	6,269
Retiros	-	(1,655)	(17,758)	(19,413)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	6,536	2,585	16,280	25,401
Depreciación del año, ver nota 23	273	135	6,789	7,197
Retiros	(1)	(21)	(2,544)	(2,566)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	6,808	2,699	20,525	30,032
Valor neto en libros				
Al 31 de diciembre de 2025	965	348	16,599	17,912
Al 31 de diciembre de 2024	1,230	309	17,225	18,764

(b) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, no existen prendas ni se han otorgado garantías a terceros sobre las instalaciones, mobiliario y equipo del Grupo.

(c) Durante el 2025, las principales adiciones corresponden principalmente a la compra de equipos de cómputo y contratos de Leasing por pantallas, por el importe aproximado de S/4,887,000 y otros mobiliarios menores por un importe aproximado de S/1,474,000 (durante el 2024, corresponden principalmente a compra de pantallas para Videowall, por el importe aproximado de S/6,522,000 y otros mobiliarios menores por un importe aproximado de S/2,619,000).

(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 2025 y de 2024.

(e) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el costo y la correspondiente depreciación acumulada de los activos adquiridos a través de arrendamientos financieros son los siguientes:

	31 de diciembre de 2025			31 de diciembre de 2024		
	Costo S/(000)	Depreciación acumulada S/(000)	Costo neto S/(000)	Costo S/(000)	Depreciación acumulada S/(000)	Costo neto S/(000)
Equipos de cómputo y diversos, y unidades de transporte	16,879	(7,703)	9,176	15,446	(5,938)	9,508

12. Propiedades de inversión

(a) A continuación se presenta la composición del rubro al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 :

	2025 S/(000)	2024 S/(000)	Año de adquisición o de construcción	Ganancia (pérdida) de valorización (b) 2025 S/(000)	Ganancia (pérdida) de valorización (b) 2024 S/(000)	Metodología de valorización 2025/ 2024
Centros Comerciales construidos sobre terrenos propios:						
Puruchuco – Lima	659,275	627,656	2019	23,950	1,025	FCD
Piura – Provincia	506,616	383,241	2011	29,051	(9,683)	FCD
Chiclayo - Provincia	393,646	365,460	2005	14,719	(1,885)	FCD
Primavera - Lima	320,761	270,361	2011	11,673	(1,797)	FCD
Trujillo – Provincia	184,044	320,062	2007	(141,676)	7,541	FCD
Santa Clara – Lima	171,277	168,140	2010	1,770	(1,110)	FCD
Pucallpa – Provincia	152,338	143,152	2018	7,642	152	FCD
Cajamarca - Provincia	141,883	132,938	2013	7,901	(5,857)	FCD
Pro – Lima	136,681	135,464	2008	500	(2,519)	FCD
Molina Plaza – Lima	119,359	116,458	2022	2,376	(2,215)	FCD
Tarapoto – Provincia	102,653	-	2024	-	-	FCD
Guardia Civil – Lima	95,584	91,067	2012	3,182	(798)	FCD
Lurín – Lima	68,660	63,206	2010	3,182	1,056	FCD
Sullana – Provincia	49,972	46,376	2013	3,406	1,904	FCD
Nuevo Chimbote – Provincia	40,552	39,638	2011	(686)	406	FCD
Izaguirre – Lima	38,873	37,119	2023	1,280	995	FCD
Centros Comerciales construidos sobre derechos de superficie o usufructo (*):						
Salaverry – Lima	575,496	558,619	2014	12,515	5,781	FCD
San Antonio Cusco – Provincia	444,374	422,519	2013	19,923	18,283	FCD
Centro Cívico – Lima	237,694	239,668	2010	(5,223)	(5,973)	FCD
Huancayo – Provincia	171,082	170,777	2008	(2,939)	354	FCD
Huánuco – Provincia	167,400	153,236	2012	12,460	1,307	FCD
Juliaca – Provincia	90,197	87,151	2011	1,787	(4,345)	FCD
Arequipa – Provincia	79,675	81,343	2010	(4,120)	(2,447)	FCD
Villa María – Lima	50,662	47,906	2017	2,755	1,158	FCD
Inmuebles:						
Inmueble San Juan de Lurigancho – Lima	26,846	23,721	2011	11,078	342	FCD
Surco – Lima	24,656	-	2025	-	-	FCD
Inmueble Jirón de la Unión – Lima	15,028	14,313	2011	700	478	FCD
Otros	21,104	1,946	2024	1,388	-	-
	5,086,388	4,741,537		18,594	2,153	

	2025 S/(000)	2024 S/(000)	Año de adquisición o de construcción	Ganancia (pérdida) de valorización (b) 2025 S/(000)	Ganancia (pérdida) de valorización (b) 2024 S/(000)	Metodología de valorización 2025/ 2024
Terrenos:						
San Borja - Lima	58,302	62,641	2022	(4,651)	1,175	Tasación
Trujillo - Provincia	48,261	-	2025	-	-	Tasación
Izaguirre - Lima (**)	42,884	47,436	2023	(4,552)	854	Tasación
Carabayllo - Lima	23,273	25,601	2012	(2,408)	653	Tasación
Nuevo Chimbote - Provincia (**)	19,384	21,413	2011	(2,029)	440	Tasación
Terreno Valle Cañete - Lima	11,587	13,227	2010	(1,641)	430	Tasación
Lurín 2 - Lima	11,293	12,424	2018	(1,308)	201	Tasación
Sullana - Provincia (**)	9,869	11,020	2013	(1,151)	155	Tasación
Tarapoto - Provincia	8,121	43,592	2012	(1,780)	402	Tasación
Arequipa- Provincia (**)	5,917	6,606	2022	(689)	115	Tasación
Pisco - Provincia	5,734	6,324	2012	(590)	140	Tasación
Lurín - Lima (**)	3,567	3,745	2016	376	85	Tasación
Santa Clara - Lima (**)	3,359	3,714	2010	(355)	97	Tasación
Pucallpa - Provincia (**)	2,393	2,658	2018	(265)	51	Tasación
Puruchuco - Lima (**)	1,342	1,495	2018	(153)	34	Tasación
Chacarilla - Lima	-	-	2014	-	84	Tasación
	255,286	261,896		(21,196)	4,916	
Total	5,341,674	5,003,433		(2,602)	7,069	

FCD: Flujo de caja descontado

(*) Corresponde a centros comerciales construidos sobre derechos de superficie o usufructo. Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, 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 2025 y de 2024, 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/88,509,000 y S/98,087,000, respectivamente.

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo al 1 de enero	5,003,433	4,865,444
Adiciones:		
Obras por ampliaciones y remodelaciones (b.1)	273,505	96,025
Adquisición terreno Trujillo (c)	43,461	-
Adquisición terreno Surco (d)	23,877	-
Adquisición terreno Piura (e)	-	36,000
Adquisición terreno e inmueble Tarapoto (f)	-	33,691
Venta y/o retiro (g)	-	(34,796)
Ganancia por valuación a valor razonable, neta (h)	(2,602)	7,069
Saldo final al 31 de diciembre	5,341,674	5,003,433

(b.1) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, corresponde principalmente a las compras, ampliaciones y/o remodelaciones de los Centros Comerciales e Inmuebles mencionados a continuación:

Centro Comercial	Descripción	2025 S/(000)
Piura	Ampliación y mejoras del Centro Comercial que incluye áreas comerciales.	94,209
Tarapoto	Ampliación y mejoras del Centro Comercial	68,962
Primavera	Ampliación Centro Comercial	38,541
Chiclayo	Remodelación y mejoramiento en áreas comunes	13,073
Puruchuco	Mejoras en infraestructura y exterior	9,691
Trujillo	Correctivos de emergencia en Centro Comercial	5,607
Salaverry	Remodelación y habilitamiento de nuevas áreas comerciales	4,138
Huancayo	Mejoras del Centro Comercial	3,233
Centro Cívico	Mejoras en infraestructura	3,107
Arequipa	Remodelación y mejoramiento en áreas comunes	2,424
Zapallal	Mejoras en infraestructura y habilitación de nuevas áreas comerciales	1,924
Huánuco	Remodelación y mejoramiento en áreas comunes	1,684
Nuevo Chimbote	Remodelación y habilitamiento de nuevas áreas comerciales	1,599
Pucallpa	Mejoras del Centro Comercial	1,527
	Otros menores a S/1,500,000	23,786
		273,505

Centro Comercial	Descripción	2024 S/(000)
Primavera	Ampliación y mejoras del Centro Comercial que incluye áreas comerciales	20,650
Piura	Ampliación y mejoras del Centro Comercial que incluye áreas comerciales y pago de alcabala	20,097
Chiclayo	Mejoras del Centro Comercial	7,655
Puruchuco	Ampliación y mejoras del Centro Comercial que incluye áreas comerciales	7,241
Salaverry	Ampliación y mejoras del Centro Comercial que incluye áreas comerciales	7,039
Cajamarca	Reforzamiento estructural del Centro Comercial	6,861
Principal	Diseño y asesoría de estructuras e instalaciones	5,251
Sullana	Mejoras del Centro Comercial	1,817
Trujillo	Mejoras del Centro Comercial	1,660
Cusco	Mejoras del Centro Comercial	1,653
Santa Clara	Mejoras del Centro Comercial	1,604
	Otros menores a S/1,500,000	14,497
		96,025

(c) En marzo 2025, el Grupo adquirió el terreno de Trujillo por US$11,842,000 equivalente a S/43,461,000 a la compañía tercera Inverchimu S.A.C.

(d) En febrero 2025, el Grupo adquirió el terreno de Trujillo por US$6,422,000 equivalente a S/23,877,000 a la compañía tercera Inversiones San Borja S.A.

(e) En abril 2024, el Grupo adquirió el terreno de Piura por S/36,000,000 a la compañía vinculada Interseguro Compañía de Seguros S.A.

(f) En diciembre 2024, el Grupo adquirió el terreno de Tarapoto por US$4,095,000 equivalente a S/15,349,000 además de la transferencia de un inmueble por S/18,342,000 como aporte de las compañías vinculadas Supermercados Peruanos S.A. y Homecenters Peruanos S.A. por partes iguales.

(g) En mayo de 2024, el Grupo vendió, a través de Patrimonio en Fideicomiso D.S. N°093-2002-EF – Interproperties Perú, el terreno que tenía ubicado en Chacarilla, Lima por US$10,250,000 a S/38,233,000 a un tercero no vinculado, con un costo de S/34,796,000.

(h) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Grupo InRetail no tienen propiedades clasificadas en el Nivel 1 o 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 experto e 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(d), para estimar los valores razonables de las propiedades de inversión, la Gerencia del Grupo ha utilizado sus conocimientos del mercado y juicio profesional.

Durante 2025, la fluctuación del valor razonable de las propiedades de inversión fue una pérdida de aproximadamente S/2,062,000 (ganancia de aproximadamente S/7,069,000 durante el 2024); que se muestra en el "Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión" del estado de resultados consolidado.

A continuación, se presenta una breve descripción de los supuestos considerados para la determinación de los flujos de caja, los que se preparan sobre una base agregada y desapalancada, al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 :

	Porcentaje	
	2025	2024
- Inflación de largo plazo - Es el incremento del nivel general de precios esperado en Perú en el largo plazo.	2.30	2.50
- Tasa de ocupación promedio de inmuebles a largo plazo - Se considera el nivel de ocupabilidad esperado.	97.16	98.20
- 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.	2.00	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.	84.07	85.10
- Tasa de descuento promedio - Refleja el riesgo de mercado vigente y la incertidumbre asociada a la obtención de flujos de caja.	8.40	9.04

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 2025, 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$
San Borja – Lima	1,452 - 1,982	1,730
Trujillo – Provincia	679 – 873	800
Izaguirre – Lima	1,700 – 2,828	2,130
Carabayllo – Lima	283 - 359	310
Carabayllo II – Lima	539 – 619	562
Nuevo Chimbote – Ancash	219 - 393	310
Cañete -Lima	215 - 477	294
Lurín 2 – Lima	289 - 391	353
Sullana – Piura	336 – 563	461
Tarapoto – San Martin	340 - 364	353
Arequipa – Arequipa	1,236 – 1,728	1,510
Pisco -Ica	113 – 206	162
Lurin – Lima	184 - 332	233
Santa Clara – Lima	707 - 1,018	840
Pucallpa – Ucayali	282 – 557	405
Puruchuco – Lima	1,069 - 1,509	1,236

(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	**2025** S/(000)	**204** S/(000)
Tasa de crecimiento promedio en la renta de alquiler (base) – 2.00% - 2.50%			
Incremento	+0.25%	108,001	143,595
Disminución	-0.25%	76,985	(133,987)
Tasa de descuento (base) – 8.40% - 9.04%			
Incremento	+0.5%	(304,995)	330,442
Disminución	-0.5%	352,010	(288,866)

(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	2025					
	Vinculadas		Terceros		Total	
	US$(000)	S/(000)	US$(000)	S/(000)	US$(000)	S/(000)
2026	10,264	147,352	4,703	219,739	14,967	367,091
2027	10,258	142,643	4,678	167,318	14,936	309,961
2028	9,568	139,136	4,588	118,418	14,156	257,554
2029	9,202	133,716	4,564	77,283	13,766	210,999
2030-2076	101,771	1,345,050	69,627	355,730	171,398	1,700,780
Total	141,063	1,907,897	88,160	938,488	229,223	2,846,385

Año	2024					
	Vinculadas		Terceros		Total	
	US$(000)	S/(000)	US$(000)	S/(000)	US$(000)	S/(000)
2025	11,103	132,028	4,566	223,545	15,669	355,573
2026	10,388	128,517	4,405	172,934	14,793	301,451
2027	10,382	124,621	4,368	127,277	14,750	251,898
2028	9,749	122,021	4,279	91,672	14,028	213,693
2029-2076	111,603	1,354,017	68,413	372,481	180,016	1,726,498
Total	153,225	1,861,204	86,031	987,909	239,256	2,849,113

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, los alquileres mínimos fijos son calculados en base a un horizonte de tiempo de entre 51 y 52 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 2024	17,819	4,097	8,385	30,301
Adiciones (c)	162	35	6,575	6,772
Retiros	-	-	(412)	(412)
Transferencias	6,864	-	(6,864)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024	24,845	4,132	7,684	36,661
Adiciones (c)	338	4	6,542	6,884
Retiros y/o ventas	-	(3,579)	-	(3,579)
Transferencias	9,738	-	(9,738)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2025	34,921	557	4,488	39,966
Amortización acumulada				
Saldos al 1 de enero de 2024	12,104	1,049	-	13,153
Amortización del año, ver nota 23	1,930	514	-	2,444
Saldos al 31 de diciembre de 2024	14,034	1,563	-	15,597
Amortización del año, ver nota 23	2,599	478	-	3,077
Retiros y/o ventas	-	(1,528)	-	(1,528)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	16,633	513	-	17,146
Valor neto en libros				
Al 31 de diciembre de 2025	18,288	44	4,488	22,820
Al 31 de diciembre de 2024	10,811	2,569	7,684	21,064

(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 2025, las principales adiciones corresponden principalmente a proyectos en curso: Sistemas corporativos por S/6,542,000.

Durante el 2024, las principales adiciones corresponden principalmente a proyectos en cuso: Sistemas corporativos por S/4,834,000 y planilla TI por S/1,904,000.

14. Cuentas por pagar comerciales

(a) A continuación se presenta la composición del rubro al 31 de diciembre de 2025 y de 2024:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Facturas por pagar (b)	53,526	51,675
Servicios recibidos no facturados (c)	40,920	12,894
	94,446	64,569
Por plazo:		
Corriente	92,956	61,665
No corriente	1,490	2,904
	94,446	64,569

(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.

15. Otros pasivos

(a) A continuación se presenta la composición del rubro al 31 de diciembre de 2025 y de 2024:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Ingresos diferidos de arrendatarios (c)	34,291	21,454
Intereses por pagar por las obligaciones financieras (b)	30,722	30,065
Débito fiscal por Impuesto General a las Ventas	30,419	6,858
Obligaciones por siniestros (e)	10,639	-
Tributos y detracciones por pagar	6,154	6,860
Provisión de servicios básicos (d)	5,904	6,171
Remuneraciones y beneficios sociales	5,868	5,327
Depósitos en garantía de los arrendatarios	5,119	4,184
Provisión por pago a propietarios	3,677	3,348
Intereses cross currency swap, nota 10	2,735	3,154
Participaciones de los trabajadores	-	650
Otras cuentas por pagar	11,383	8,849
	146,911	96,920
Por plazo:		
Corriente	120,219	82,415
No corriente	26,692	14,505
	146,911	96,920

(b) Corresponde principalmente a los intereses por pagar originados por la emisión de bonos, ver nota 16(b.4), 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:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Derechos de llave (c.1)	32,219	18,470
Alquileres adelantados	1,696	2,148
Otros ingresos diferidos	376	836
	34,291	21,454

(c.1) El movimiento de los ingresos diferidos por derechos de llave por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y de 2024 es como sigue:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo al 1 de enero	18,470	18,130
Adiciones	21,497	5,686
Aplicación a resultados, nota 21(a)	(7,748)	(5,346)
Saldo al 31 de diciembre	32,219	18,470

(d) Corresponde a la provisión por servicios básicos como energía eléctrica, agua y alcantarillado y redes de internet de los centros comerciales.

(e) Al cierre del periodo, la Compañía ha reconocido una provisión por S/ 10,639,000 correspondiente al siniestro ocurrido en sus instalaciones (Real Plaza Trujillo). Esta provisión refleja la mejor estimación de la obligación presente derivada del evento, considerando la información disponible a la fecha de los estados financieros y en cumplimiento de lo establecido por la NIC 37. La Compañía evaluará y ajustará dicha estimación conforme se obtenga información adicional."

16. Obligaciones financieras

(a) A continuación se presenta la composición del rubro al 31 de diciembre de 2025 y de 2024:

Tipo de obligación	Subsidiaria	Moneda de origen	Tasa de Interés %	Pago de interés	Vencimiento	Importe original en miles	2025 Total S/(000)	2025 Corriente S/(000)	2025 No corriente S/(000)	2024 Total S/(000)	2024 Corriente S/(000)	2024 No corriente S/(000)
Emisión de bonos (b)												
Senior Notes Unsecured (b.1)	InRetail Shopping Malls	US$	7.130	Semestral	2032	375,000	1,231,663	-	1,231,663	-	-	-
Senior Notes Unsecured (b.2)	InRetail Shopping Malls	S/	5.650	Semestral	2032	428,000	428,237	-	428,237	-	-	-
Senior Notes Unsecured (b.1)	InRetail Shopping Malls	US$	5.750	Semestral	2028	350,000	-	-	-	1,280,692	-	1,280,692
Senior Notes Unsecured (b.2)	InRetail Shopping Malls	S/	6.563	Semestral	2028	313,500	-	-	-	311,824	-	311,824
Senior Notes Unsecured (b.3)	InRetail Shopping Malls	S/	7.875	Semestral	2034	141,000	136,060	-	136,060	135,950	-	135,950
							1,795,960	-	1,795,960	1,728,466	-	1,728,466
Arrendamiento financiero												
Scotiabank del Perú S.A.A.	Interproperties Holding II	S/	5.510	Trimestral	2025	380,000	-	-	-	243,433	243,433	-
Banco Internacional del Perú S.A.A.-Interbank	Real Plaza S.R.L.	US$	7.250	Mensual	2030	1,027	3,265	613	2,652	-	-	-
Otros	Real Plaza S.R.L.	US$	Entre 2.360 y 12.000	Mensual	Entre 2025 y 2028	2,847	5,271	2,636	2,635	9,267	3,366	5,901
							8,536	3,249	5,287	252,700	246,799	5,901
Préstamos y pagarés												
Banco Internacional del Perú S.A.A.-Interbank (c)	Interproperties Holding II	S/	6.850	Trimestral	2030	285,000	282,949	-	282,949	-	-	-
Scotiabank del Perú S.A.A. (d)	InRetail Shopping Malls	S/	5.250	Trimestral	2027	50,000	23,705	4,961	18,744	28,660	3,704	24,956
							306,654	4,961	301,693	28,660	3,704	24,956
Financiamiento de primas por instrumentos financieros derivados, nota 10												
JP Morgan S.A.	InRetail Shopping Malls	S/	5.368	Semestral	2032	79,857	79,245	9,736	69,509	-	-	-
JP Morgan S.A.	InRetail Shopping Malls	US$	10.205	Semestral	2028	18,147	-	-	-	29,116	7,342	21,774
JP Morgan S.A.	InRetail Shopping Malls	S/	11.200	Semestral	2028	15,704	-	-	-	10,447	2,605	7,842
Total							2,190,395	17,946	2,172,449	2,049,389	260,450	1,788,939

(b) Corresponden a las siguientes emisiones:

(b.1) En abril de 2018, InRetail Shopping Malls, Subsidiaria de la Compañía, emitió bonos corporativos denominados "Senior Notes Unsecured" por la suma de US$350,000,000, 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 "Senior Notes", 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 "Senior Notes Unsecured" ascendió a US$350,000,000 equivalente a S/1,319,500,000 al 31 de diciembre de 2024.

En octubre de 2025, InRetail Shopping Malls realizó una oferta de intercambio dirigida a los titulares de los bonos corporativos denominados "Senior Notes", emitidos en el año 2018, logrando intercambiar bonos por un importe ascendente a US$108,332,000, los cuales generaron cargos financieros por aproximadamente US$3,668,000 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$112,000,000. En este sentido, considerando la emisión efectuada en octubre de 2025 por US$263,000,000, y el intercambio de bonos antes descrito, el importe total de la emisión de bonos "Senior Notes Secured" ascendió a US$375,000,000 equivalente a S/1,263,000,000 al 31 de diciembre de 2025. Por la recompra de los bonos, la Compañía pagó US$3,353,000 equivalente a S/11,357,000, importe que se presenta en el estado consolidado de flujos de efectivo.

Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés efectiva anual de 6.0133 por ciento, después de considerar el costo de estructuración cuyo saldo al 31 de diciembre de 2025 fue de aproximadamente US$9,304,000, equivalente a S/31,337,000 (US$10,294,000, equivalente a S/38,808,000 al 31 de diciembre de 2024).

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

(b.2) En abril de 2018, se emitieron instrumentos de deuda ("Notes") denominados en soles por S/313,500,000, con pagos semestrales de intereses y el principal en cuota única al vencimiento de los valores. Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés efectiva anual de 6.730 por ciento, después de considerar los respectivos costos de estructuración de aproximadamente S/1,676,000, al 31 de diciembre de 2024.

En octubre de 2025, InRetail Shopping Malls realizó una oferta de intercambio dirigida a los titulares de los bonos corporativos denominados "Senior Notes" en soles, emitidos en el año 2018, logrando intercambiar bonos por un importe ascendente a S/208,105,000, los cuales generaron cargos financieros por aproximadamente S/5,075,000 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 S/213,180,000. En este sentido, considerando la emisión efectuada en octubre de 2025 por S/214,820,000 y el intercambio de bonos antes descrito, el importe total de la emisión de bonos "Senior Notes Unsecured" ascendió a S/428,000,000. Por la recompra de los bonos, la Compañía pagó S/3,429,000, importe que se presenta en el estado consolidado de flujos de efectivo.

Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés efectiva anual de 7.1332 por ciento, después de considerar los respectivos costos de estructuración y un mayor valor de la obligación por la modificación de deuda de acuerdo a NIIF 9, cuyos saldos al 31 de diciembre de 2025 ascendieron a aproximadamente a S/4,924,000 y S/5,161,000, respectivamente.

(b.3) En julio de 2014, InRetail Shopping Malls emitió una oferta privada 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/940,000, al 31 de diciembre de 2025 (S/1,050,000, al 31 de diciembre de 2024). 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 2025 y de 2024, 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 2025 por estas obligaciones ascendieron a aproximadamente S/108,597,000 (aproximadamente S/107,144,000 durante el año 2024) y se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado consolidado de resultados, ver nota 25(a). Asimismo, al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el saldo de intereses por pagar asciende a S/28,605,000 y S/28,243,000.

(b.5) Durante el 2025, el Grupo InRetail ha reconocido gastos por el devengamiento de la comisión por estructuración de obligaciones por aproximadamente S/10,061,000 (S/11,813,000 durante el 2024) 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 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.

(c) En agosto de 2025, la Compañía obtuvo un nuevo préstamo con Banco Internacional del Perú S.A.A.-Interbank por un importe de S/285,000,000, con vencimiento a cinco años, que devenga una tasa de interés anual de 6.85 por ciento anual. Esta obligación fue registrada en los estados financieros consolidados al costo amortizado, utilizando una tasa de interés efectiva anual de 6.93 por ciento anual, luego de considerar los cargos iniciales correspondientes por aproximadamente S/2,211,000 al 31 de diciembre de 2025.

(d) 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/74,000 al 31 de diciembre de 2025 (S/91,000 al 31 de diciembre de 2024).

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

	2025		2024	
	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	3,692	3,249	256,910	246,799
Entre 1 y 3 años	4,440	4,059	5,796	5,441
Mayores a 3 años	1,301	1,228	464	460
Total pagos mínimos	9,433	8,536	263,170	252,700
Menos – importes que representan gastos financieros	(897)	-	(10,470)	-
Valor presente de los pagos mínimos futuros	8,536	8,536	252,700	252,700

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

	2025			2024		
	Principal S/(000)	**Intereses** S/(000)	**Total** S/(000)	**Principal** S/(000)	**Intereses** S/(000)	**Total** S/(000)
2024	-	-		-	79,170	79,170
2025	-	112,958	112,958	-	107,550	107,550
2026	-	112,958	112,958	-	107,550	107,550
Hasta el 2034	1,795,960	562,015	2,357,975	1,728,466	100,960	1,829,426
	1,795,960	787,931	2,583,891	1,728,466	395,230	2,123,696

(g) Durante el año 2025, los intereses devengados por los arrendamientos financieros, los pagarés y otros ascendieron aproximadamente a S/19,684,000 (aproximadamente S/18,662,000 durante el año 2024) y se presentan en el rubro "Gastos financieros – Intereses por arrendamiento financiero y otros" del estado consolidado de resultados, ver nota 25.

(h) A partir del año 20205 se mantienen los siguientes requerimientos financieros ("covenants") por los contratos de préstamos adquiridos con Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank , 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 mayora 60 por ciento.
- El ratio de endeudamiento garantizado, que resulta de dividir (i) la deuda garantizada, entre (ii) total de activos, no debe ser mayora 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 2025, el Grupo ha cumplido con los requerimientos financierosl ("covenants") indicados anteriormente.

17. Impuesto a la renta diferido

(a) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 , los activos y pasivos diferidos presentados en los estados consolidados son los siguientes:

	2025		2024	
	Activo diferido S/(000)	**Pasivo diferido** S/(000)	**Activo diferido** S/(000)	**Pasivo diferido** S/(000)
Inmobiliaria Puerta del Sol S.A.	17,370	-	-	59,730
Real Plaza S.A.	-	82,979	6,455	-
Inversiones Real Estate S.A.	-	1,202	-	790
Total	17,370	84,181	6,455	60,520

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

	Saldo al 1 de enero de 2024 S/(000)	**Ingreso (gasto) en el estado consolidado de resultados** S/(000)	**Saldo al 31 de diciembre de 2024** S/(000)	**Ingreso (gasto) en el estado consolidado de resultados** S/(000)	**Saldo al 31 de diciembre de 2025** S/(000)
Total activo diferido, neto	8,968	(2,513)	6,455	10,915	17,370
Activo diferido -					
Ebitda tributario arrastrable (intereses por financiamiento)	2,033	(1,600)	433	(450)	(17)
Arrendamiento por derecho de uso	1,136	283	1,419	(464)	955
Total activo diferido	3,169	(1,317)	1,852	(914)	938
Pasivo diferido -					
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	(30,023)	(4,280)	(34,303)	(12,729)	(47,032)
Depreciación tributaria de las propiedades de inversión	(24,287)	(4,111)	(28,398)	(10,248)	(38,646)
Otros	(55)	384	329	230	559
	(54,365)	(8,007)	(62,372)	(22,747)	(85,119)
Total pasivo diferido, neto	(51,196)	(9,324)	(60,520)	(23,661)	(84,181)

(c) El gasto por impuesto a la renta presentado en el estado consolidado de resultados por los años terminado el 31 de diciembre de 2025 y de 2024 se compone de la siguiente manera:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Corriente	(10,666)	(12,250)
Impuesto relacionado a entidades de propósito especial, nota 27(f)	(41,820)	(87,192)
Diferido	(12,746)	(11,837)
Total gasto	(65,232)	(111,279)

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

	2025		2024	
	S/(000)	%	S/(000)	%
Utilidades antes de impuesto a la renta	244,813	100.00	364,032	100.00
Gasto teórico	(72,220)	(29.50)	(107,389)	(29.50)
Efecto de partidas de carácter permanente	6,988	2.90	(3,890)	(1.07)
Gasto por impuesto a la renta	(65,232)	(26.60)	(111,279)	(30.57)

18. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantiene cartas fianzas a favor de terceros por aproximadamente S/734,000 y US$3,270,000 (equivalentes a S/10,980,660) emitidas por el Banco Internacional del Perú S.A.A. – Interbank, entidad relacionada, con vencimiento en el periodo 2026 (S/661,000 y US$3,236,000 (equivalentes a S/12,161,000), al 31 de diciembre de 2024), 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 2025 y de 2024, el capital social de InRetail Real Estate Corp. asciende a S/ 568,201,039 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 2025 y de 2024, 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.

(c) Distribución de dividendos -
En el 2025 y de 2024, la Junta General de Accionista de 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)	**Total** S/(000)
Costo -		
Saldo al 1 de enero de 2024	167,771	167,771
Adiciones (c)	9,879	9,879
Saldo al 31 de diciembre de 2024	177,650	177,650
Adiciones (c)	2,081	2,081
Saldo al 31 de diciembre de 2025	179,731	179,731
Depreciación acumulada -		
Saldo al 1 de enero de 2024	36,098	36,098
Adiciones (e) y nota 22(a)	8,405	8,405
Saldo al 31 de diciembre de 2024	44,503	44,503
Adiciones (e) y nota 22(a)	8,538	8,538
Saldo al 31 de diciembre de 2025	53,041	53,041
Valor neto al 31 de diciembre de 2025	126,690	126,690
Valor neto al 31 de diciembre de 2024	133,147	133,147

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Al 1 de enero	235,877	228,450
Adiciones de arrendamientos	3,776	12,275
Gastos por intereses financieros, nota 25	10,134	10,805
Pagos de arrendamiento (*) y (f)	(18,909)	(18,111)
Diferencia en cambio	(16,333)	2,458
Al 31 de diciembre	214,545	235,877
Clasificación -		
Corriente	8,123	8,084
No corriente	206,422	227,793
	214,545	235,877

(*) El Grupo procedió a refacturar S/4,223,000 por concepto de Subarrendamiento, importe cobrado en efectivo (S/1,370,000 al 31 de diciembre de 2024).

(d) Al 31 de diciembre de 2024, el calendario de amortización de estas obligaciones es el siguiente:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
2025	-	8,084
2026	8,123	8,769
2027	8,912	9,536
2028 en adelante	197,510	209,488
Total	214,545	235,877

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Costo de depreciación de activo por derecho de uso, (b) y nota 22(a)	8,538	8,405
Gastos por intereses sobre pasivos por arrendamiento, (c) y nota 25	10,134	10,805
Importe total reconocido en resultados	18,672	19,210

(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)
2025			
Alquiler fijo (c)	14,686	-	14,686
Alquiler variable con pago mínimo	-	21,247	21,247
	14,686	21,247	35,933

	Pagos fijos S/(000)	**Pagos variables** S/(000)	**Total** S/(000)
2024			
Alquiler fijo (c)	16,741	-	16,741
Alquiler variable con pago mínimo	-	24,046	24,046
	16,741	24,046	40,787

(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.

21. Ingresos por servicio inmobiliario

(a) A continuación presentamos la composición del saldo:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Ingresos por alquileres		
Ingresos por renta fija	442,339	459,415
Ingresos por renta variable	55,773	66,786
Alquiler de espacios publicitarios	35,759	36,326
Derecho de llave, nota 15(c.1)	7,748	5,346
	541,619	567,873
Ingresos por servicios de administración		
Gastos comunes (b)	104,490	107,823
Energía y agua (c)	73,935	77,535
Fondo de promoción y publicidad (d)	31,764	30,523
Estacionamiento	15,552	15,296
Servicio de administración	4,763	4,525
Otros ingresos	13,136	8,912
	243,640	244,614

(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.

22. Costos por servicio inmobiliario

(a) A continuación la composición del rubro:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Costo relacionado a los ingresos por servicios de administración		
Electricidad y agua	66,736	73,198
Mantenimiento y administración de estacionamiento	35,321	33,457
Mercadotecnia y publicidad	30,268	27,446
Gastos de personal, nota 24(b)	19,279	20,839
Servicio de seguridad	17,949	16,731
Limpieza	17,321	16,897
Alquiler, servicios profesionales y comunicación	14,048	14,650
Otros costos	1,867	2,404
	202,789	205,622
Costo por alquileres		
Impuesto predial y arbitrios	23,591	22,774
Derechos de usufructo (b)	21,247	24,047
Costo de seguros de edificios	8,746	8,330
Depreciación de activo por derecho en uso, nota 20(b) y (e)	8,538	8,405
Otros costos	2,304	2,041
	64,426	65,597

(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.

23. Gastos de administración y ventas

	2025		
	Gastos de administración S/(000)	**Gastos de ventas** S/(000)	**Total** S/(000)
Gasto de personal, nota 24(b)	22,072	10,854	32,926
Honorarios profesionales	16,706	1,769	18,475
Gasto por tributos	14,942	-	14,942
Depreciación, nota 11(a)	7,197	-	7,197
Amortización, nota 13(a)	3,077	-	3,077
Provisión de deterioro de cuentas por cobrar neto de recupero, nota 6(d)	-	1,357	1,357
Otros gastos	11,501	370	11,871
	75,495	14,350	89,845

	2024		
	Gastos de administración S/(000)	**Gastos de ventas** S/(000)	**Total** S/(000)
Gasto de personal, nota 24(b)	19,524	10,076	29,600
Honorarios profesionales	17,214	1,485	18,699
Gasto por tributos	813	-	813
Depreciación, nota 11(a)	6,269	-	6,269
Amortización, nota 13(a)	2,444	-	2,444
Provisión de deterioro de cuentas por cobrar neto de recupero, nota 6(d)	-	2,335	2,335
Otros gastos	788	355	1,143
	47,052	14,251	61,303

24. Gastos de personal

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Remuneraciones	28,105	26,610
Bonificaciones	7,400	7,083
Participaciones de los trabajadores	5,892	5,606
Seguro social	3,695	3,545
Compensación por tiempo de servicios	3,434	3,278
Vacaciones	2,991	2,887
Otros gastos de personal	688	1,430
	52,205	50,439

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Costo de servicio inmobiliario, ver nota 22	19,279	20,839
Gastos de administración, ver nota 23	22,072	19,524
Gastos de venta, ver nota 23	10,854	10,076
	52,205	50,439

25. Ingresos y gastos financieros

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Ingresos financieros		
Intereses por préstamos otorgados a relacionadas, nota 28(a)	29,444	31,595
Ganancia de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados, nota 5	10,637	13,331
Intereses por depósitos	4,681	5,873
Ingresos por dividendos (b)	3,013	4,220
Otros	893	943
	48,668	55,962
Gastos financieros		
Intereses de notas senior emitidas, nota 16(b.4)	108,597	107,144
Gastos por liquidación anticipada de bonos emitidos (c)	29,323	-
Liquidación anticipada de instrumentos financieros de cobertura, nota 10(b)	12,255	-
Intereses por arrendamiento financiero, préstamos, pagarés y otras obligaciones financieras, nota 16(f)	19,684	18,662
Intereses por flujos de intercambio- Swap	13,853	13,482
Devengamiento de costos de estructuración, nota 16(b.5)	10,061	11,813
Intereses de pasivos por arrendamiento, nota 20(c) y (e)	10,134	10,805
Devengamiento lineal de prima de instrumentos financieros derivados, nota 10(g)	10,063	10,549
Devengamiento del valor en el tiempo de intercambio de instrumentos, nota 10(f)	351	-
Otros	6,987	3,365
	221,308	175,820

(b) En Junta General de Accionistas de InRetail Perú Corp celebrada el 22 de mayo de 2025, se aprobó el reparto de dividendos a favor del Patrimonio Fideicometido – Interproperties Perú por las acciones mantenidas como inversión en dicha Compañía (ver nota 9); el importe ascendió aproximadamente a US$818,000 (equivalente a un importe de S/3,013,000). El 01 de julio de 2025, el Patrimonio Fideicometido – Interproperties Perú cobró dichos dividendos en efectivo y en dólares estadounidenses.

En Junta General de Accionistas de InRetail Perú Corp celebrada el 1 de abril de 2024, se aprobó el reparto de dividendos a favor del Patrimonio Fideicometido – Interproperties Perú por las acciones mantenidas como inversión en dicha Compañía (ver nota 9); el importe ascendió aproximadamente a US$1,134,000 (equivalente a un importe de S/4,220,000). El 15 de mayo de 2024, el Patrimonio Fideicometido – Interproperties Perú cobró dichos dividendos en efectivo y en dólares estadounidenses.

(c) En octubre 2025, la liquidación anticipada de bonos e instrumentos financieros genero un efecto en resultados de S/29,323,000 y S/12,255,000 respectivamente.

26. Otros (gastos) ingresos, neto

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Otros ingresos operativos -		
Ingreso por recupero de siniestro (b)	22,725	-
Venta de propiedades de inversión, nota 12(g)	-	38,233
Otros	3,672	1,528
	26,397	39,761
Otros gastos operativos -		
Pago de indemnizaciones, gastos médicos y complementarios, nota 1(b)	(36,341)	-
Gastos legales por siniestro, nota 1(b)	(7,115)	-
Costo de enajenación de activos fijos e intangibles	(2,067)	(500)
Costo de enajenación de propiedades de inversión, nota 12(g)	-	(34,796)
Otros	(3,696)	(76)
	(49,219)	(35,372)
	(22,822)	4,389

(b) Corresponden a ingresos por las pólizas de seguros relacionados al incidente de Real Plaza Trujillo.

27. 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 1 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 sujetas 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.

Además, a partir del 1 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 al 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

(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 2021 al 2025	Del 2021 al 2025
Inmobiliaria Puerta del Sol	Del 2021 al 2025	Del 2021 al 2025
Inversiones Real Estate S.R.L.	Del 2021 al 2025	Del 2021 al 2025

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 1 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.

(f) De acuerdo con la legislación peruana, Interproperties Holding, Interproperties Holding II, e InRetail Shopping Malls 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.

Por lo tanto, para reflejar esta obligación InRetail Real Estate Corp. ha provisionado el 30 por ciento por concepto de Impuesto a la Renta a largo plazo, sobre las utilidades a la fecha. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 el pasivo por impuesto a la renta relacionado a entidades de propósito especial está conformado por:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo Inicial al 1 de enero	692,459	605,267
Impuesto relacionado a EPE, registrado en el gasto por impuesto a la renta, nota 17(c)	41,820	87,192
Saldo al 31 de diciembre	734,279	692,459

(g) Las principales normas tributarias que fueron emitidas en el Perú durante el 2025, vigentes a partir del 1 de enero del 2025 son las siguientes:

(i) Regímenes especiales de depreciación – Ley N° 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.

- 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) De acuerdo con el Decreto Legislativo No.1535 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo No. 320-2023-EF, la Administración Tributaria asigna a cada contribuyente un perfil de cumplimiento tributario. Las calificaciones de prueba del perfil de cumplimiento tributario se realizan de manera trimestral durante dos años. La última calificación de prueba será la que se obtenga en abril de 2026.

- Las calificaciones de prueba tendrán carácter informativo y carecerán de efectos. Después de esta última calificación de prueba, tendrá lugar la calificación trimestral definitiva, salvo disposición que señale que continuarán las calificaciones de prueba.

(iii) 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.

(iv) Mediante la Resolución de Superintendencia Nº 000392-2025/SUNAT, publicada el 31 de diciembre de 2025, se posterga del período enero de 2026 al período junio de 2026, la oportunidad a partir de la cual deben llevar el Registro de Ventas e Ingresos (RVIE) y el Registro de Compras (RCE) a través del SIRE, únicamente para los sujetos designados como principales contribuyentes al 31 de diciembre de 2024 cuyos ingresos netos del ejercicio 2024 superen las 2,300 UIT.

(v) El Consejo Normativo de Contabilidad oficializó mediante la Resolución No. 003-2019-EF/30 emitida el 19 de setiembre de 2019 la aplicación de la CINIIF 23 "La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias", efectiva para los periodos anuales que comenzaron a partir del 1 de enero de 2019.

28. 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 2025 y de 2024, son como sigue:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Ingresos		
Ingresos por alquiler	191,599	199,907
Ingresos por servicios de administración	45,800	45,643
Ingresos por intereses, nota 25(a)	29,444	31,595
Reembolso de gastos	25,427	26,951
Ingresos por dividendos	3,013	4,220
Otros	7,793	5,570
	303,076	313,886
Gastos		
Servicios menores	13,091	7,730
Reembolso de gastos	1,664	1,915
Otros	6,379	3,343
	21,134	12,988

(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 2025 y de 2024:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		
InRetail Perú Corp. (d)	409,516	409,516
Homecenters Peruanos S.A. (e) y (f)	66,676	77,302
Supermercados Peruanos S.A. (e) y (f)	46,679	51,081
Compañía Food Retail S.A.C.	11,933	3,503
Servicio Educativa Empresarial S.A.C.	5,239	1,315
Tiendas Peruanas S.A.	3,015	5,056
EP de Franquicias S.A.C.	2,874	2,631
Cineplex S.A.	2,657	2,180
Bembos S.A.	2,033	1,630
Plaza Vea Oriente S.A.C.	1,473	-

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Alert del Perú S.A.	1,241	899
Corporación Peruana de Restaurantes S.A.C.	1,111	956
Boticas IP S.A.C.	1,094	577
EP de Restaurantes S.A.C.	864	770
Tiendas Peruanas Oriente S.A.C.	581	424
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank	542	329
Makro Supermayorista S.A.	506	1,012
Otras entidades relacionadas	3,223	3,031
	561,257	562,212
Por plazo:		
Corriente	98,068	96,400
No corriente	463,189	465,812
	561,257	562,212
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		
IR Management S.R.L.	1,744	570
Tiendas Peruanas S.A.	1,274	2,176
Supermercados Peruanos S.A.	819	18,921
Indigital Xp S.A.C.	311	275
Banco Internacional del Perú S.A.A.-Interbank	51	99
Homecenters Peruanos S.A.	21	17,081
Otros	257	295
	4,477	39,417

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 2025 y de 2024, 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 2025 y de 2024, 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:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Efectivo y equivalentes de efectivo, nota 4		
Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank	105,223	101,974
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, nota 9		
Acciones - InRetail Perú Corp.	115,832	163,845

(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 2025 y de 2024, el préstamo devengó un importe S/27,761,000 y S/27,800,000 por concepto de intereses, ver nota 25(a), respectivamente, que se presentan en el rubro de "Ingresos financieros" del estado consolidado de resultados de los cuales se encuentran pendientes de cobro un importe de S/7,017,000 y S/7,017,000, respectivamente.

(e) Al 31 de diciembre de 2025, 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/32,908,000 y S/29,902000, respectivamente (S/34,294,000 y S/31,046,000 al 31 de diciembre de 2024, 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 2025, incluye S/680,000 por cobrar a Supermercados Peruanos S.A. y S/33,561,000 a Homecenters Peruanos S.A. por la venta de certificados de participación que InRetail Shopping Malls y Patrimonio en Fideicomiso D.S. Nº093-2002-EF-Interproperties Holding II mantenían en terrenos, ver nota 28 (f).

(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 presentó en el rubro "Otros ingresos (gastos), neto", del estado consolidado de resultados de dicho año, y se ha cobrado S/84,108,000 al 31 de diciembre de 2025 (S/76,595,000 al 31 de diciembre de 2024) que se presenta en el estado consolidado de flujos de efectivo, manteniendo un saldo por cobrar de S/30,649,000 al 31 de diciembre de 2025 (S/36,454,000 al 31 de diciembre de 2024).

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Beneficios a corto plazo	14,870	15,273
Seguros y beneficios médicos	855	870
Otros	364	827
Total	16,089	16,970

29. 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 2025 y de 2024:

2025	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	287,479	132,434	56,432	2,717,563
Provincias	254,140	111,206	(59,034)	2,624,111
Total	541,619	243,640	(2,602)	5,341,674

2024	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	291,817	131,444	36	2,565,928
Provincias	276,056	113,170	7,033	2,437,505
Total	567,873	244,614	7,069	5,003,433

30. 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 2025 y de 2024 , proviene de los rubros "Efectivo y equivalentes de efectivo", "Cuentas por cobrar comerciales", "Cuentas por cobrar a 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".

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.

(ii) Cuentas por cobrar a partes 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 2025, el tipo de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses era de S/3.358 por US$1 para la compra y S/3.368 por US$1 para la venta (S/3.758 por US$1 para la compra y S/3.770 por US$1 para la venta al 31 de diciembre 2024).

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, los activos y pasivos en moneda extranjera eran los siguientes (expresados en miles de dólares estadounidenses):

	2025 US$(000)	2024 US$(000)
Activo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	16,736	5,725
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	28,430	29,734
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	34,394	46,800
Cuentas por cobrar comerciales, neto	652	391
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	4,569	1,178
Otras cuentas por cobrar	2,730	992
	87,511	84,820
Pasivos		
Obligaciones financieras	368,231	349,887
Otros pasivos	19,013	5,914
Cuentas por pagar comerciales	2,923	3,602
Pasivo financiero por arrendamiento	44,180	45,496
Cuentas por pagar a partes relacionadas	1,143	42
	435,490	404,941
"Call Spread" – Posición de compra, nota 10 y 16(b)	225,000	250,000
Full Cross-Currency Swap	150,000	100,000
Posición activa, neta	27,021	29,879

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 2025, el Grupo ha incurrido en ganancias netas por diferencia de cambio por aproximadamente S/14,680,000 (pérdidas netas por aproximadamente S/7,533,000 durante el año 2024), la cual se presenta en el rubro "Diferencia en cambio, neta" del estado consolidado de resultados.

El siguiente cuadro presenta el análisis de sensibilidad de los dólares estadounidense, la moneda a la que el Grupo tiene una exposición significativa al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, 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.

		Ingreso (gasto)	
Análisis de sensibilidad	**Cambio en tasas de cambio** %	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Devaluación -			
Dólares	5	(4,319)	(5,371)
Dólares	10	(8,368)	(10,743)
Revaluación -			
Dólares	5	4,319	5,371
Dólares	10	8,368	10,743

(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 2025 y de 2024 se presenta a continuación:

Análisis de sensibilidad	**Cambios en el precio de mercado** %	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Acciones	+/-10	174	164
Acciones	+/-15	116	246
Fondos mutuos	+/-10	372	308
Fondos mutuos	+/-15	558	462
Fondos mutuos	+/-30	1,117	925

(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 2025 y de 2024 , 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 año y menos de 11 años** S/(000)	**Total** S/(000)
Al 31 de diciembre de 2025					
Obligaciones financieras					
Amortización del capital, nota 16	6,969	10,977	391,352	1,781,097	2,190,395
Flujo por pago de intereses	17,547	89,164	564,303	215,666	886,680
Cuentas por pagar comerciales, nota 14	58,315	34,641	1,490	-	94,446
Cuentas por pagar a partes relacionadas, nota 28 (b)	4,477	-	-	-	4,477
Pasivos financieros por arrendamiento					
Amortización del capital	1,979	6,144	40,849	165,573	214,545
Flujo por pago de intereses	3,812	11,230	54,495	73,609	143,146
Otros pasivos, nota 15 (*)	105,454	7,166	-	-	112,620
	198,553	159,322	1,052,489	2,235,945	3,646,309
Al 31 de diciembre de 2024					
Obligaciones financieras					
Amortización del capital, nota 16	9,968	250,482	1,652,988	135,951	2,049,389
Flujo por pago de intereses	28,356	65,962	291,906	30,536	416,760
Cuentas por pagar comerciales, nota 14	59,736	1,929	2,904	-	64,569
Cuentas por pagar a partes relacionadas, nota 28 (b)	39,417	-	-	-	39,417
Pasivos financieros por arrendamiento					
Amortización del capital	2,157	5,927	39,918	187,875	235,877
Flujo por pago de intereses	3,694	12,344	61,728	87,943	165,709
Otros pasivos, nota 15 (*)	68,031	7,435	-	-	75,466
	211,359	344,079	2,049,444	442,305	3,047,187

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

(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)	Flujos de efectivo S/(000)	Movimiento de moneda extranjera S/(000)	Otros S/(000)	Devengamiento del costo de estructuración S/(000)	Saldo final S/(000)
Al 31 de diciembre de 2025-								
Obligaciones financieras	2,049,389	-	3,633	169,892	(122,437)	79,857	10,061	2,190,395
Intereses de obligaciones financieras	30,065	128,281	-	(126,728)	(896)	-	-	30,722
Total pasivos relacionados con actividades de financiamiento	2,079,454	128,281	3,633	43,164	(123,333)	79,857	10,061	2,221,117
Al 31 de diciembre de 2024 -								
Obligaciones financieras	2,062,856	-	4,492	(49,697)	19,925	-	11,813	2,049,389
Intereses de obligaciones financieras	29,978	125,806	-	(128,544)	2,825	-	-	30,065
Total pasivos relacionados con actividades de financiamiento	2,092,834	125,806	4,492	(178,241)	22,750	-	11,813	2,079,454

31. 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.

El Grupo 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. El Grupo 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, el Grupo 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(i)) o por fluctuaciones en el mercado inmobiliario debido a factores exógenos al Grupo.

32. 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 2025 y de 2024, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en el Grupo.

33. 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.

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 2025 y de 2024 :

	2025		2024	
	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	188,697	188,697	165,477	165,477
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	372,216	372,216	308,180	308,180
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	115,832	115,832	163,845	163,845
Cuentas por cobrar comerciales, neto	41,912	41,912	45,487	45,487
Cuentas por cobrar a relacionadas	98,068	98,068	96,400	96,400
Otras cuentas por cobrar	52,704	52,704	26,604	26,604
Instrumento financiero derivado – "Call spread"	49,868	49,868	80,988	80,988
Pasivos financieros				
Cuentas por pagar comerciales	94,446	94,446	64,569	64,569
Cuentas por pagar a relacionadas	4,477	4,477	39,417	39,417
Otros pasivos a corto y largo plazo	112,620	106,169	75,466	71,122
Pasivo por derecho de uso	214,545	214,545	235,877	235,877
Obligaciones financieras	2,190,395	2,204,191	2,049,389	2,077,362

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 2025 y de 2024. 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(i).

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

34. Eventos subsecuentes

Desde la fecha de cierre de los estados financieros a la fecha de este informe no ha ocurrido ningún hecho significativo que afecte a los estados financieros consolidados, en adición a lo informado en las notas a los estados financieros.

EY | Building a better working world

EY está construyendo un mejor mundo de negocios al crear nuevo valor para los clientes, las personas, la sociedad y el planeta, mientras genera confianza en los mercados de capitales.

Impulsados por datos, IA y tecnología avanzada, los equipos de EY ayudan a los clientes a dar forma al futuro con confianza y a desarrollar respuestas para los problemas más urgentes de hoy y mañana.

Los equipos de EY trabajan en un espectro completo de servicios en Auditoría, Consultoría, Impuestos y Estrategia & Transacciones. Brindamos soluciones en más de 150 países y territorios, impulsados por conocimientos sectoriales, una red globalmente conectada y multidisciplinaria y socios de ecosistemas diversos.

All in to shape the future with confidence.

EY se refiere a la organización global y podría referirse a una o más de las firmas integrantes de Ernst & Young Global Limited, cada una de las cuales es una entidad legal independiente. Ernst & Young Global Limited, una compañía del Reino Unido limitada por garantía, no proporciona servicios a clientes. Para conocer la información sobre cómo EY recaba y utiliza los datos personales y una descripción de los derechos que tienen las personas conforme a la ley de protección de datos, ingrese a ey.com/ privacy. Las firmas miembro de EY no ofrecen servicios legales en los casos en que las leyes locales lo prohíban.

Para obtener mayor información acerca de nuestra organización, ingrese a www.ey.com/es_pe

Miembro de Ernst & Young Global
Derechos Reservados