

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estados Financieros consolidados intermedios al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 y por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y de 2015

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados intermedios al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 y por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y de 2015.

Contenido

Estado Financiero consolidado intermedio

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de resultados

Estado consolidado de resultados integrales

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Estado consolidado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015

	Nota	2016	2015		Nota	2016	2015
		S/(000)	S/(000)			S/(000)	S/(000)
Activo				Pasivo y patrimonio			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	48,332	46,044	Cuentas por pagar comerciales	14	13,749	30,772
Inversiones financieras disponible para la venta	5	47,147	47,222	Otras cuentas por pagar	15	40,496	57,320
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	6	23,984	34,896	Cuentas por pagar a partes relacionadas	25	2,550	4,151
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	32,335	34,213	Obligaciones financieras porción corriente	16	42,758	43,342
Otras cuentas por cobrar	8	2,177	2,274	Total pasivo corriente		99,553	135,585
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	25	57,656	42,290	Otras cuentas por pagar a largo plazo	15	34,357	29,430
Gastos pagados por adelantado	9	13,063	456	Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	24(e)	126,338	113,342
Impuesto por recuperar	10	46,441	38,868	Obligaciones financieras porción no corriente	16	1,224,512	1,204,206
Total activo corriente		271,135	246,263	Pasivo por impuesto a la renta diferido, neto	17	18,014	17,717
				Total pasivo no corriente		1,403,221	1,364,695
Activo no corriente				Total pasivo			
Activo por impuesto a la renta diferido	17	798	798			1,502,774	1,500,280
Impuesto por recuperar	10	71,127	77,609	Patrimonio			
Instalaciones, muebles y equipo, neto	11	10,533	11,041	Capital social	19	1,475,706	1,475,706
Propiedades de inversión	12	2,951,489	2,925,501	Resultados no realizados en instrumentos financieros		(11,447)	(32,171)
Intangible		1,571	1,629	Resultados acumulados		403,415	375,467
Instrumento financiero derivado	13	63,427	62,498	Patrimonio atribuible a los accionistas		1,867,674	1,819,002
Otros activos		368	362	Participaciones no controladoras		-	6,419
Total activo no corriente		3,099,313	3,079,438	Total patrimonio		1,867,674	1,825,421
						3,370,448	3,325,701
Total activo		3,370,448	3,325,701	Total pasivo y patrimonio		3,370,448	3,325,701

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

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estado consolidado de resultados

Por los periodos de tres meses terminados el 31 marzo de 2016 y 2015

	Nota	2016 S/(000)	2015 S/(000)
Ingresos por alquileres	20	73,548	69,643
Costo de ingresos por alquiler	21	(7,454)	(5,649)
Ingresos por alquiler neto		66,094	63,994
Ingresos por servicios de gerencia	20	34,121	33,119
Costo relacionado al ingreso de servicios de gerencia	21	(26,459)	(26,484)
Ingreso neto por servicio de gerencia		7,662	6,635
Utilidad bruta		73,756	70,629
Ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	12(b)	448	6,202
Gastos administrativos	22	(5,974)	(6,073)
Gastos de ventas	22	(2,341)	(1,859)
Otros ingresos (gastos) operativos		326	(65)
Utilidad de operación		66,215	68,834
Ingresos financieros	23	1,707	1,000
Gastos financieros	23	(30,215)	(23,387)
Diferencia en cambio, neta	26 (a)(ii)	6,252	(29,470)
Utilidad antes de impuesto a la renta		43,959	16,977
Impuesto a la renta	17(a)	(13,392)	(4,123)
Utilidad neta		30,567	12,854
Atribuible a:			
Accionistas de InRetail Real Estate		30,567	12,688
Participaciones no controladoras		-	166
		30,567	12,854
Utilidad por acción:	19(b)		
Utilidad por acción básica y diluida atribuible a los accionistas de InRetail Real Estate		0.0538	0.0226

Los rubros anteriores corresponden a operaciones continuas.

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

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estado consolidado de otros resultados integrales

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015

	Nota	2016 S/(000)	2015 S/(000)
Utilidad neta		30,567	12,854
Otros resultados integrales			
Ganancia (pérdida) no realizada en inversiones disponibles para la venta		768	178
Impuesto a la renta		-	(132)
		<hr/> 768	<hr/> 46
		<hr/>	<hr/>
Ganancia (pérdida) en instrumentos financieros derivados de cobertura		19,956	-
		<hr/> 19,956	<hr/> -
		<hr/>	<hr/>
Otros resultados integrales del año, neto de impuesto a la renta		20,724	46
		<hr/>	<hr/>
Total resultados integrales del año		51,291	12,900
		<hr/>	<hr/>
Atribuible a:			
Accionistas de InRetail Real Estate		51,291	12,734
Participaciones no controladoras		-	166
		<hr/> 51,291	<hr/> 12,900
		<hr/>	<hr/>

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

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y de 2015

	Atribuible a los accionistas de InRetail Real Estate Corp.				Participaciones no controladoras	Total patrimonio
	Capital social	Resultados no realizados en instrumentos financieros	Resultados acumulados	Total		
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)		
Saldo al 1 de enero de 2015	1,475,706	330	266,410	1,742,446	6,043	1,748,489
Utilidad neta	-	-	12,688	12,688	166	12,854
Otros resultados integrales	-	46	-	46	-	46
Total resultados integrales	-	46	12,688	12,734	166	12,900
Saldos al 31 de marzo de 2015	1,475,706	376	279,098	1,755,180	6,209	1,761,389
Saldo al 1 de enero de 2016	1,475,706	(32,171)	375,467	1,819,002	6,419	1,825,421
Utilidad neta	-	-	30,567	30,567	-	30,567
Otros resultados integrales	-	20,724	-	20,724	-	20,724
Total resultados integrales	-	20,724	30,567	51,291	-	51,291
Compra de la participación no controladora	-	-	(2,619)	(2,619)	(6,419)	(9,038)
Saldos al 31 de marzo de 2016	1,475,706	(11,447)	403,415	1,867,674	-	1,867,674

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

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y de 2015

	2016	2015
	S/(000)	S/(000)
Actividades de operación		
Ingresos de actividades ordinarias	93,281	67,974
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(17,752)	(16,061)
Pagos de remuneraciones y beneficios sociales	(8,526)	(6,919)
Pago de tributos	(11,196)	(1,277)
Recupero de Impuestos	-	16,752
Otros cobros y pagos, neto	3,420	2,588
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	59,227	63,057
Actividades de inversión		
Inversión, neta en fondos mutuos	10,912	(11,977)
Inversión disponible para la venta	-	(49,488)
Préstamos (otorgados a) cobrados a relacionadas, neto	(24,959)	37,263
Compra de instalaciones, mobiliario y equipo	(297)	(1,210)
Compra y desarrollo de intangibles	-	(7)
Compra de propiedades de inversión	(31,411)	(14,432)
Adquisición de participación no controladora	(9,038)	-
Venta de propiedades de inversión	1,733	-
Pago de IGV por obras en curso de inversión inmobiliaria	(4,597)	(2,654)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(57,657)	(42,505)
Actividades de financiamiento		
Pago de deuda y préstamos que devengan intereses	(13,463)	(2,370)
Venta de bonos de propia emisión	55,000	-
Pago de intereses	(40,819)	(39,306)
Compra de bonos de propia emisión	-	(3,306)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de financiamiento	718	(44,982)
Aumento (disminución) neta de efectivo y depósitos a corto plazo	2,288	(24,430)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	46,044	110,769
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	48,332	86,339

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 y por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y de 2015.

1. Actividad económica

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

Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, Intercorp Perú posee directa e indirectamente 70.38 por ciento del capital social de InRetail Perú Corp., que 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; sin embargo, su Gerencia y las oficinas administrativas se encuentran en Av. Carlos Villarán N° 140, Urb. Santa Catalina, La Victoria, Lima, Perú.

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

En setiembre de 2015, la Compañía vendió el 100 por ciento de su participación en InRetail Properties Management S.R.L. a InRetail Perú Corp., una compañía relacionada.

En marzo de 2016, La Compañía, a través de su subsidiaria Interproperties Holding II, adquirió la participación minoritaria de Inmobiliaria Puerta del Sol.

Los estados financieros adjuntos interinos consolidados al 31 de marzo de 2016 fueron aprobados por el Consejo de Administración el 11 de mayo de 2016.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

2. Actividades de las Subsidiarias

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

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

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

Adicionalmente, al 31 de marzo de 2016, Interproperties Holding II mantiene la propiedad del 100 por ciento de participación (95 por ciento al 31 de diciembre de 2015) en los activos netos de Patrimonio Fideicometido – D.S. N°093-2002-EF- Interproperties Puerta del Sol, una entidad de propósito especial constituida para mantener y administrar el centro comercial Real Plaza Cuzco “San Antonio”.

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

Empresa dedicada a la gestión de los centros comerciales (20 al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, respectivamente) y a mantener y desarrollar las relaciones con los arrendatarios. Real Plaza opera bajo el nombre comercial de “Centro Comercial Real Plaza”.

Al 31 de marzo de 2016, Real Plaza administra centros comerciales en Chiclayo, Piura, Chimbote, Trujillo, Huancayo, Arequipa, Juliaca, Huánuco, Cusco, Cajamarca, Pucallpa y Lima.

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1 Bases de preparación y presentación

Los estados financieros consolidados intermedios de InRetail Real Estate han sido preparados de acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad N° 34 “Estados Financieros Intermedios”. Además, las políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados intermedios son consistentes con las políticas observadas en la preparación de los estados financieros consolidados auditados de InRetail Real Estate correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2015. Por lo tanto, estos estados financieros intermedios consolidados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

La información financiera intermedia no incluye toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros anuales y deben ser leídos conjuntamente con la información auditada anual al 31 de diciembre de 2015.

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

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

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

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

3.2 Nuevas normas e interpretaciones adoptadas por InRetail Real Estate

Varias normas e interpretaciones han entrado en vigencia el 1 de enero de 2016; sin embargo, en opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate, no tienen ningún impacto en los estados financieros consolidados no auditados adjuntos al 31 de marzo de 2016.

Adopción anticipada de la NIIF 9

La Compañía utiliza instrumentos derivados para administrar la exposición al tipo de cambio. Con el objetivo de gestionar estos riesgos, la Compañía aplica la contabilidad de cobertura para las transacciones que cumplen con los criterios específicos para ello. Al inicio de la relación de cobertura, se documenta formalmente la relación entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura, incluyendo la naturaleza del riesgo, el objetivo y la estrategia para llevar a cabo la cobertura, y el método que será usado para evaluar su efectividad.

El tratamiento contable es establecido de acuerdo a la naturaleza de la partida cubierta y el cumplimiento de los criterios de cobertura. La porción efectiva de estas coberturas se registra en los otros resultados integrales y luego se transfiere a la partida cubierta cuando éstas afectan a resultados. La porción no efectiva y el valor tiempo de las opciones se amortiza en forma lineal durante la vida de la opción y se reconocen como gasto financiero.

Con la finalidad de que el valor en el tiempo de las opciones se amortice en forma lineal durante la vida de la opción y evitar una elevada volatilidad, la Compañía decidió adoptar por anticipado la NIIF 9.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

3.3 Estimaciones significativas y supuestos

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

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2,016 S/(000)	2,015 S/(000)
Efectivo	33	34
Cuentas corrientes (b)	14,558	24,411
Depósitos a plazos (c)	30,868	12,579
Depósito en garantía de fideicomiso (e)	2,873	7,927
Fondos sujetos a restricción	-	1,093
Total	<u>48,332</u>	<u>46,044</u>

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

(c) Al 31 de marzo de 2016, los depósitos a plazo son de libre disponibilidad, se mantienen en Soles y en Dólares estadounidenses, en entidades financieras locales, tienen vencimientos hasta de un mes desde su constitución y devengan interés de 4.30 y 0.20 por ciento anual, respectivamente, (entre 4.00 y 0.20 por ciento al 31 de diciembre de 2015 en Soles).

(e) Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, corresponde a las cuentas bancarias, que sirven como medio de pago de las obligaciones garantizadas con respecto al arrendamiento financiero otorgado por el Banco de Crédito del Perú a favor de Interproperties Holding II, ver nota 16 (d), en cumplimiento del contrato de gestión y fideicomiso de garantía.

5. Inversiones disponibles para la venta

Al 31 de marzo de 2016, corresponde a los bonos emitidos por InterCorp Ltd, por un importe de US\$14,624,000 equivalente a un importe de S/48,668,000 (US\$14,624,000 equivalente a S/49,838,000 al 31 de diciembre de 2015), con vencimiento en el año 2025, y devenga un intereses efectivo de 5.785 por ciento anual. Los resultados de la valorización, ascendió a S/1,521,000 al 31 de marzo de 2016 (S/2,616,000 al 31 de marzo de 2015), y se presentan, neto del impuesto diferido, en la cuenta "Resultados no realizados" del estado consolidado de cambios en el patrimonio neto.

El valor razonable se determina por las cotizaciones de precios publicados en un mercado activo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

6. Inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados

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

	2,016 S/(000)	2,015 S/(000)
Fondos Mutuos mantenidos por Interfondos SAF S.A.	23,984	34,896
Total	<u>23,984</u>	<u>34,896</u>

Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, estos fondos mutuos estaban compuestos por una cartera de instrumentos financieros emitidos por instituciones financieras de reconocido prestigio en el mercado local. Los resultados de su valorización se presentan en el rubro de " Ingresos financieros " del estado de resultados consolidado.

7. Cuentas por cobrar comerciales, neto

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

	2,016 S/(000)	2,015 S/(000)
Alquileres por cobrar (b)	25,707	26,223
Servicios no facturados (c)	11,626	13,482
Letras por cobrar	1,313	-
Total	<u>38,646</u>	<u>39,705</u>
Provisión para cuentas de cobranza dudosa	<u>(6,311)</u>	<u>(5,492)</u>
	<u>32,335</u>	<u>34,213</u>

(b) Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, las cuentas por cobrar comerciales están denominadas en Soles y en Dólares estadounidenses, tienen vencimiento corriente y no devengan intereses.

(c) Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, corresponde principalmente a servicios de alquiler no facturados, por el concepto de renta variable y renta fija, los mismos que son facturados durante el mes siguiente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(d) Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, el análisis de las cuentas por cobrar es como sigue:

Saldos al 31 de marzo de 2016			
	No deterioradas	Deterioradas	Total
	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Servicios no facturados	11,626	-	11,626
Saldos vencidos			
Desde 1 a 90 días	18,334	-	18,334
Desde 91 a 120 días	1,132	352	1,484
Desde 121 a 180 días	778	609	1,387
Desde 181 a 270 días	417	1,057	1,474
Mas de 271 días	48	4,293	4,341
	<u>32,335</u>	<u>6,311</u>	<u>38,646</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015			
	No deterioradas	Deterioradas	Total
	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Servicios no facturados	13,482	-	13,482
Saldos vencidos			
Desde 1 a 90 días	13,604	-	13,604
Desde 91 a 120 días	2,113	143	2,256
Desde 121 a 180 días	1,993	346	2,339
Desde 181 a 270 días	825	413	1,238
Mas de 271 días	2,196	4,590	6,786
	<u>34,213</u>	<u>5,492</u>	<u>39,705</u>

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

(e) El movimiento de la provisión de cobranza dudosa al 31 de marzo de 2016 y 2015 es como sigue:

	2,016	2,015
	S/(000)	S/(000)
Saldo al inicio del año	5,492	3,863
Provisión reconocida como gasto del año, nota 22 (b)	1,442	483
Castigos o recuperos	(666)	-
Diferencia en cambio	43	6
Saldo al fin del periodo	<u>6,311</u>	<u>4,352</u>

En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate Corp., la provisión para cuenta de cobranza dudosa cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

8. Otras cuentas por cobrar

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

	2,016 S/(000)	2,015 S/(000)
Por tipo:		
Anticipo a proveedores (b)	881	1,742
Otros	1,296	532
Total	<u>2,177</u>	<u>2,274</u>

- (b) Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, corresponde a anticipos realizados a proveedores para cubrir las actividades de la Compañía, relacionadas con los proyectos de los centros comerciales.
- (c) En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate, no es necesario constituir una provisión de cobranza dudosa al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, al no haberse identificado riesgo de crédito.

9. Gastos pagados por adelantado

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

	2,016 S/(000)	2,015 S/(000)
Seguros pagados por adelantado (b)	3,134	240
Tributos municipales pagados por adelantado (c)	8,497	-
Otros	1,432	216
Total	<u>13,063</u>	<u>456</u>

- (b) Corresponde principalmente a pagos de seguros de los inmuebles propiedad de la Compañía.
- (c) Corresponde principalmente a pagos anticipados del arbitrios e impuestos prediales de los inmuebles de la Compañía.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

10. Impuesto por recuperar

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

	2,016 S/(000)	2,015 S/(000)
Por tipo		
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (b)	86,069	93,981
Fondos mantenidos en el Banco de la Nación (c)	26,365	17,094
Pagos a cuenta del impuesto a la renta	5,134	5,402
Total	117,568	116,477
Por vencimiento		
Corriente	46,441	38,868
No corriente	71,127	77,609
	117,568	116,477

- (b) Corresponde al crédito fiscal por Impuesto General a las Ventas originado principalmente por la ampliación y construcción de centros comerciales de Lima y provincias, así como por otros desembolsos relacionados a las operaciones de Interproperties Holding e Interproperties Holding II (EPS). En opinión de la Gerencia, este crédito será aplicado a los saldos por pagar de dicho impuesto que se generarán principalmente por las rentas de alquiler de los inmuebles de InRetail Real Estate.
- (c) De conformidad con la Resolución de Superintendencia N ° 183-2004 / SUNAT, los fondos depositados en el Banco de la Nación deben ser utilizados exclusivamente para el pago de impuestos, o es posible solicitar su reembolso en efectivo. En el caso de la Compañía y de sus Subsidiarias, estos fondos serán utilizados en su totalidad para el pago de impuestos.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

11. Instalaciones, muebles y equipo, neto

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

	Instalaciones S/(000)	Muebles y equipo S/(000)	Unidades de transporte S/(000)	Equipo diversos S/(000)	Trabajos en curso S/(000)	Total S/(000)
Costo						
Saldo al 1 de enero de 2016	5,424	4,258	443	6,151	63	16,339
Adiciones	-	1	-	277	19	297
Retiros o ventas	43	-	-	-	(43)	-
Saldos al 31 de marzo de 2016	<u>5,467</u>	<u>4,259</u>	<u>443</u>	<u>6,428</u>	<u>39</u>	<u>16,636</u>
Depreciación acumulada						
Saldo al 1 de enero de 2016	900	1,597	149	2,652	-	5,298
Depreciación del período	270	171	22	342	-	805
Saldos al 31 de marzo de 2016	<u>1,170</u>	<u>1,768</u>	<u>171</u>	<u>2,994</u>	<u>-</u>	<u>6,103</u>
Costo neto al 31 de marzo de 2016	<u>4,297</u>	<u>2,491</u>	<u>272</u>	<u>3,434</u>	<u>39</u>	<u>10,533</u>
Costo neto al 31 de diciembre de 2015	<u>4,524</u>	<u>2,661</u>	<u>294</u>	<u>3,499</u>	<u>63</u>	<u>11,041</u>

(a) Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, no existen prendas o garantías otorgadas a terceros sobre las Instalaciones, muebles y equipo de InRetail Real Estate.

(b) Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la Gerencia de InRetail Real Estate efectuó una evaluación sobre el estado de uso de sus instalaciones, muebles y equipo y no ha encontrado indicios de desvalorización de dichos activos, por lo que en su opinión, el valor en libros de las instalaciones, muebles y equipo será recuperable con las utilidades futuras que genere InRetail Real Estate.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

12. Propiedades de inversión

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

	2016	2015
	S/(000)	S/(000)
Real Plaza Salaverry centro comercial (i)	408,154	407,754
Real Plaza Chiclayo centro comercial	251,841	250,444
Real Plaza Cuzco centro comercial (i)	243,134	243,706
Real Plaza Centro Cívico centro comercial (i)	234,139	233,572
Real Plaza Primavera centro comercial	209,652	208,429
Real Plaza Piura centro comercial	209,441	203,971
Real Plaza Trujillo centro comercial	171,272	164,109
Real Plaza Huancayo centro comercial (i)	162,940	162,179
Proyecto Real Plaza Puruchuco	125,989	125,666
Real Plaza Huánuco centro comercial (i)	120,507	119,301
Real Plaza Cajamarca centro comercial	112,398	112,589
Real Plaza Santa Clara- Altamirano centro comercial	107,436	106,890
Real Plaza Arequipa centro comercial (i)	106,500	90,069
Real Plaza Pro centro comercial	93,243	92,633
Real Plaza Juliaca centro comercial (i)	90,399	90,411
Real Plaza Chorrillos centro comercial	64,187	67,566
Real Plaza Nuevo Chimbote centro comercial (i)	23,599	23,616
Jr. de la Unión tiendas	21,803	21,713
Otros	194,855	200,883
	<hr/>	<hr/>
	2,951,489	2,925,501
	<hr/>	<hr/>

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(iii) Corresponde a terrenos sobre los que se desarrollan proyectos inmobiliarios, principalmente centros comerciales denominados “Real Plaza”. En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate, el valor en libros de estas propiedades de inversión no difiere significativamente del valor razonable al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015.

(b) El movimiento de este rubro por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 y de 2015 fue como sigue:

	2016	2015
	S/(000)	S/(000)
Saldo al inicio del año	2,925,501	2,719,800
Adiciones	31,411	14,723
Retiros por venta y/o ajuste	(5,871)	-
Ajuste al valor razonable	448	6,202
Saldos al final del periodo	<u>2,951,489</u>	<u>2,740,725</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015		<u>2,925,501</u>

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

13. Instrumento financiero derivado

Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el rubro se encuentra compuesto por un contrato “Principal Call Spread” (Call spread de moneda) designado como cobertura de flujo de efectivo y registrado a su valor razonable. A continuación se presenta el detalle de la operación:

Contraparte	Monto referencial US\$(000)	Vencimiento	Paga fija a %	Valor en libros	Valor razonable	Valor razonable
				de la partida cubierta S/(000)	2016 S/(000)	2015 S/(000)
J.P. Morgan	200,000	jul-21	1.84	665,600	63,427	62,498
					<u>63,427</u>	<u>62,498</u>

El instrumento financiero cubre el 57 por ciento de la exposición al riesgo de moneda extranjera originada por la emisión internacional de deuda realizada en julio de 2014, ver nota 16(b). Este Call spread cubre las variaciones del tipo de cambio entre S/3.225 y S/3.75 por US\$1.00 y el precio de la prima fue financiada a plazos, generándose un pasivo por el mismo, ver nota 16.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

14. Cuentas por pagar comerciales

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

	2016 S/(000)	2015 S/(000)
Facturas por pagar a terceros (b)	8,648	13,550
Provisión por servicios recibidos pero no facturados (c)	5,101	17,222
Total	<u>13,749</u>	<u>30,772</u>

(b) Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, las cuentas por pagar comerciales comprenden principalmente las obligaciones con contratistas por las obras de construcción y/o remodelación de los centros comerciales. Las facturas por pagar están denominadas en Soles y en Dólares estadounidenses, no devengan intereses y sus vencimientos no exceden un período corriente.

(c) Corresponde a provisiones de servicios recibidos y no facturados por los proveedores, principalmente por los servicios de las compañías constructoras brindadas en el último trimestre anterior al periodo de reporte. En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate, dichas provisiones son suficientes para cubrir con los pasivos una vez que éstos sean facturados.

15. Otras cuentas por pagar

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

	2016 S/(000)	2015 S/(000)
Ingresos diferidos (b)	34,357	34,895
Intereses por pagar (c)	17,541	36,750
Depósitos de terceros (d)	2,806	2,817
Vacaciones por pagar	694	686
Participación de utilidades de los trabajadores	66	2,997
Otras cuentas por pagar	19,389	8,605
Total	<u>74,853</u>	<u>86,750</u>
Por vencimiento:		
Corriente	40,496	57,320
No corriente	34,357	29,430
	<u>74,853</u>	<u>86,750</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	2016 S/(000)	2015 S/(000)
Derecho de llave (b.1)	20,318	21,032
Alquiler cobrado por adelantado (b.2)	8,310	8,870
Otros	5,729	4,993
Total	<u>34,357</u>	<u>34,895</u>

(b.1) Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, corresponde al pago de derecho de llave efectuado por los arrendatarios que operan en los Centros Comerciales Real Plaza.

(b.2) Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, corresponde principalmente a adelantos de rentas hechos por Cineplex S.A. (una entidad relacionada) y Ripley S.A. (entidad no relacionada) por las instalaciones que opera en el centro comercial Real Plaza Pro y Real Plaza Salaverry, respectivamente.

(c) Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, corresponde principalmente a intereses por pagar originados por la oferta privada de "Senior Unsecured Notes" con vencimiento en el 2021. Los intereses sobre los bonos se devengan a una tasa de interés de 6.5 por ciento anual y con vencimientos semestrales en enero y julio de cada año.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

16. Obligaciones financieras

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

Tipo de obligación	Moneda de origen	Tasa de interés %	Vencimiento	Importe original		Total		Corriente		No corriente	
				US\$ (000)	S/(000)	2016	2015	2016	2015	2016	2015
						S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Bonos emitidos (b)											
Emission de bonos en moneda extranjera	US\$	6.500	2021	350,000	-	918,088	938,518	-	-	918,088	938,518
Emission de bonos en moneda local	S/	7.875	2034	-	141,000	135,290	80,365	-	-	135,290	80,365
				<u>350,000</u>	<u>141,000</u>	<u>1,053,378</u>	<u>1,018,883</u>			<u>1,053,378</u>	<u>1,018,883</u>
Arrendamiento financiero											
Partes relacionadas											
Banco Internacional del Perú-Interbank (c)	S/	8.90	2026	-	1,000	903	928	79	77	824	851
Banco Internacional del Perú-Interbank	US\$	6.45	2017	113	-	147	184	118	124	29	60
Partes no relacionadas											
Banco de Crédito del Perú (d)	S/	8.02	2019	-	54,748	16,374	17,357	4,096	4,046	12,278	13,311
Banco de Crédito del Perú (e)	S/	7.97	2023	-	32,926	28,189	28,876	2,880	2,819	25,309	26,057
Banco de Crédito del Perú (f)	S/	8.06	2024	-	20,726	18,021	18,412	1,638	1,602	16,383	16,810
IBM Perú SAC	US\$	Entre 1.820 y 4.930	2017	672	-	1,099	1,326	763	723	336	603
Hewlett Packard S.A.	US\$	Entre 1.920 y 7.450	2017	189	-	320	387	182	186	138	201
				<u>1,177</u>	<u>109,400</u>	<u>65,053</u>	<u>67,470</u>	<u>9,756</u>	<u>9,577</u>	<u>55,297</u>	<u>57,893</u>
Pagarés y préstamos											
Obligaciones de Terceros											
JP. Morgan	US\$	1.840	2021	18,111	-	55,636	61,816	8,627	9,046	47,009	52,770
Scotiabank Perú S.A.A. (g)	S/	6.7	2019	-	100,000	93,047	99,200	24,297	24,640	68,750	74,560
CSI Renting	US\$	Entre 4.64 y 4.73	2018	70	-	156	179	78	79	78	100
				<u>18,181</u>	<u>100,408</u>	<u>148,839</u>	<u>161,195</u>	<u>33,002</u>	<u>33,765</u>	<u>115,837</u>	<u>127,430</u>
Total				<u>369,358</u>	<u>350,808</u>	<u>1,267,270</u>	<u>1,247,548</u>	<u>42,758</u>	<u>43,342</u>	<u>1,224,512</u>	<u>1,204,206</u>

Notes to the interim consolidated financial statements

- (b) En julio 2014, InRetail Real Estate Corp. emitió, a través de InRetail Shopping Mall, una oferta privada en el mercado local y en el exterior de "Senior Notes Unsecured" por US\$ 350,000,000 equivalente a S/1,164,800,000 al 31 de marzo de 2016 (equivalente a S/1,194,550,000 al 31 de diciembre de 2015) a una tasa de interés de 6.50 por ciento, y con vencimiento en 2021. Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés efectiva anual de 7.783 por ciento, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente US\$23,318,000 equivalente a S/77,603,000 al 31 de marzo de 2016 (US\$24,203,000 equivalente a S/82,604,000 al 31 de diciembre de 2015). Adicionalmente, al 31 de marzo de 2016, se presenta neta de US\$50,814,000 equivalente a S/169,109,000 (US\$50,814,000 equivalente aproximadamente a S/173,428,000 al 31 de diciembre de 2015) correspondiente a las "Senior Notes Unsecured" mantenidas por InRetail Shopping Mall. Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, el saldo neto de este préstamo es de S/918,088,000 y S/938,518,000, respectivamente.

Adicionalmente, en julio 2014, InRetail Real Estate Corp. emitió, a través de InRetail Shopping Mall, una oferta privada en el mercado local y en el exterior de "Senior Notes Unsecured" por S/141,000,000, con vencimiento en julio del 2021, a una tasa nominal de interés de 7.875 por ciento. Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés de 8.012 por ciento, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente S/1,710,000 al 31 de marzo de 2016 (S/1,635,000 al 31 de diciembre de 2015). Adicionalmente, al 31 de marzo de 2016, se presenta neto de S/4,000,000 (S/59,000,000 al 31 de diciembre de 2015) correspondiente a las "Senior Notes Unsecured" mantenidas en cartera por InRetail Shopping Mall. Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, el saldo neto de este préstamo es de aproximadamente S/135,290,000 y S/80,365,000, respectivamente.

Los fondos obtenidos de estas emisiones se destinaron principalmente para la compra de propiedades, inversiones en proyectos inmobiliarios y el prepago de deudas contraídas con el Deutsche Bank AG, London Branch, y otras instituciones financieras locales.

Como consecuencia de estas emisiones InRetail Shopping Malls debe cumplir, hasta su vencimiento y cancelación, principalmente con los siguientes ratios financieros:

Deuda en Soles:

- La Compañía y sus subsidiarias mantendrán activos libres de gravámenes por no menos del 150 por ciento del monto total de la deuda no garantizada consolidada.
- Prueba de apalancamiento: La cantidad total de capital de todas las deudas pendientes no será mayor al 60 por ciento de la suma de los activos totales.
- Prueba de deuda garantizada: la cantidad total de capital de todas las deudas pendientes con garantía no será mayor que el 40 por ciento de la suma de los activos totales.
- Ratio de cobertura financiera EBITDA/gastos financieros mayor a 1.50.

Deuda en Dólares:

- La Compañía y sus subsidiarias mantendrán activos libres de gravámenes por no menos del 150 por ciento del monto total de la deuda no garantizada consolidada.
- Prueba de apalancamiento: La cantidad total de capital de todas las deudas pendientes no será mayor al 60 por ciento de la suma de los activos totales.
- Prueba de deuda garantizada: la cantidad total de capital de todas las deudas pendientes con garantía no será mayor que el 30 por ciento de la suma de los activos totales.
- Ratio de cobertura financiera EBITDA/gastos financieros mayor a 2.00.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

En opinión de la Gerencia, estas cláusulas no limitan las operaciones del Grupo InRetail y han sido cumplidas al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015. Asimismo, el 100 por ciento de las “Senior Notes Unsecured” está garantizado por las acciones de InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias.

- (c) Inmobiliaria Puerta del Sol S.A. (IPS) celebró un contrato de retro-arrendamiento financiero con el Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank para la construcción del edificio en el cual se encuentra el Centro Comercial Real Plaza San Antonio, el mismo que devenga una tasa de interés de 8.90 por ciento. Dicho retro-arrendamiento está pactado por un importe de S/ 108,300,000, por un plazo de de 144 meses y un periodo de gracia de 6 meses, el cual será computable desde que el activo esté terminado. Sin embargo, en setiembre de 2014, la Compañía prepagó un importe de S/ 107,300,000 quedando un saldo pendiente de S/1,000,000.

A fin de garantizar el cumplimiento de este financiamiento, IPS suscribió un contrato de fideicomiso de flujos de efectivo con La Fiduciaria S.A., por el cual se obliga a canalizar la totalidad de los flujos de efectivo futuros proveniente de los derechos de crédito derivados, generados o causados, como consecuencia de todos y cada uno de los activos comprendidos en el proyecto de Real Plaza San Antonio a las cuentas recaudadoras para que estos sirvan como garantía de las obligaciones garantizadas.

- (d) Corresponde a la obligación por un contrato de arrendamiento financiero con el Banco de Crédito del Perú (en adelante “BCP”), por un importe aproximado de S/54,748,000, por un plazo de 120 meses, por las edificaciones que vendió Interseguro a través de un contrato de derecho de superficie. Este préstamo fue utilizado principalmente para la adquisición del inmueble donde se ubica el Centro Comercial “Real Plaza Chiclayo”.

BCP puso a disposición las edificaciones en arrendamiento financiero a favor de Interproperties Peru, debido a que ésta última realizó el pago de una cuota inicial ascendente a S/18,748,000 en octubre de 2009, conforme a lo establecido en el contrato de arrendamiento financiero.

Esta obligación está asociada únicamente al Proyecto Centro Comercial Real Plaza Chiclayo y cuenta con un fideicomiso de garantía y administración a través de La Fiduciaria S.A., la misma que titulizó los flujos futuros de los derechos de cobro de los contratos de arrendamiento, subarrendamiento, y cualquier tipo de contrato que los locatarios del Centro Comercial Real Plaza Chiclayo deban pagar por concepto de: (a) renta (fija y/o variable), uso, penalidades, indemnizaciones, derecho de llave y/o cualquier tipo de contraprestación por el uso o disfrute de dichos locales; (b) comisiones por eventos y auspicios o los arrendamientos de espacios para publicidad y (c) de manera general, cualquier tipo de cobranza propia del giro del negocio del Centro Comercial Real Plaza Chiclayo, los cuales constituyen los bienes fideicometidos que han sido cedidos al Patrimonio Fideicometido administrado por La Fiduciaria S.A..

- (e) Durante el 2012, Interproperties Holding II (EPS), decidió realizar una ampliación del Centro Comercial Real Plaza Chiclayo (en adelante “ampliación de la sección 2A”), para lo cual firmó una addenda al contrato de arrendamiento financiero con el BCP, en el cual se comprometió a financiar el Proyecto hasta US\$12,500,000. Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, el centro comercial se encuentra operativo, por lo que, Interproperties Holding II ha registrado las obligaciones correspondientes a dicha fecha.
- (f) Durante el 2013, Interproperties Holding II (EPS), continuó con la ampliación del Centro Comercial Real Plaza Chiclayo (en adelante “ampliación de la sección 2A”), para lo cual el 26 de diciembre de 2012, se firmó una addenda al contrato marco con el BCP, mediante el cual se comprometió a financiar el proyecto hasta por US\$7,500,000. Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, la ampliación de la sección 2B se encuentra en construcción: sin embargo Interproperties Holding II (EPS) ha registrado las obligaciones correspondientes a dicha fecha.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (g) Corresponde a la obligación por un contrato de préstamo con Scotiabank del Perú S.A.A. por el importe de S/100,000,000, por un plazo de 4 años, pagadero en cuotas trimestrales. Este préstamo fue utilizado para el pago de deuda y otros usos corporativos.

Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés efectiva anual de 7.002 por ciento después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente S/703,000 y S/800,000 al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, respectivamente.

Durante el primer trimestre del 2016, InRetail Real Estate amortizó la deuda con Scotiabank del Perú S.A.A. por el importe de S/6,250,000.

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

	2016	2015
	S/(000)	S/(000)
2016	42,758	43,342
2017	44,047	44,275
2018	44,851	45,095
2019	44,940	45,203
2020 en adelante	1,090,674	1,069,633
Total	<u>1,267,270</u>	<u>1,247,548</u>

17. Pasivo por impuesto diferido, neto

- (a) A continuación se presentan los saldos incluidos en el estado consolidado de situación financiera al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, así como los presentados en el estado consolidado de resultados por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y de 2015:

Estado de situación financiera	Diferido, neto	
	2016	2015
	S/(000)	S/(000)
Activo por impuesto diferido	798	798
Pasivo por impuesto diferido	<u>(18,014)</u>	<u>(17,717)</u>
Pasivo por impuesto diferido, neto	<u>(17,216)</u>	<u>(16,919)</u>

Estado de resultados	Impuesto a la renta por los periodos terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015	
	2016	2015
	S/(000)	S/(000)
Corriente	(13,095)	(3,685)
Diferido	<u>(297)</u>	<u>(438)</u>
	<u>(13,392)</u>	<u>(4,123)</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

18. Compromisos

Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, corresponde a cartas fianzas a favor de terceros por aproximadamente S/20,920,000 y S/21,447,000, respectivamente, que garantizan el cumplimiento de obligaciones provenientes de acuerdos contractuales relacionados con los proyectos inmobiliarios de Interproperties Holding e Interproperties Holding II.

19. Patrimonio

(a) Capital social –

Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, el capital social de InRetail Real Estate Corp., está representado por 568,201,039 acciones con un valor nominal de US\$1.00 cada una, equivalente a S/1,475,706,000 aproximadamente.

(b) Utilidad por acción –

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

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

	Acciones comunes		
	Acciones en circulación	Días de vigencia hasta el término del período	Promedio ponderado de acciones
Número al 1 de enero de 2015	568,201,039	365	568,201,039
Número al 31 de marzo de 2015	568,201,039		568,201,039
Número al 1 de enero de 2016	568,201,039	365	568,201,039
Número al 31 de marzo de 2016	568,201,039		568,201,039
Para el periodo terminado el 31 de marzo de 2016			
	Utilidad neta (numerador)	Acciones (denominador)	Utilidad por acción
	S/		S/
Utilidad por acción básica y diluida	30,567,000	568,201,039	0.0538
Para el periodo terminado el 31 de marzo de 2015			
	Utilidad neta (numerador)	Acciones (denominador)	Utilidad por acción
	S/		S/
Utilidad por acción básica y diluida	12,854,000	568,201,039	0.0226

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

20. Ingresos por servicio inmobiliario

- (a) A continuación se presenta la composición del saldo por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y de 2015:

	2016 S/(000)	2015 S/(000)
Ingresos por renta		
Ingresos por rentas (b)	69,377	65,706
Alquiler de espacios publicitarios	2,071	2,293
Derecho de llave	2,100	1,644
	<u>73,548</u>	<u>69,643</u>
Ingresos servicios de gerencia		
Gastos comunes(c)	15,149	14,465
Electricidad y agua (d)	12,281	9,816
Promoción y publicidad (e)	3,828	3,813
Consultoría y supervisión	21	2,133
Parqueo	1,822	1,130
Servicios administrativos	279	618
Negociación de terrenos y edificios	-	554
Otros	741	590
	<u>34,121</u>	<u>33,119</u>

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

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

	2016 S/(000)	2015 S/(000)
Ingresos por renta fija	60,535	56,996
Ingresos por renta variable	8,842	8,710
	<u>69,377</u>	<u>65,706</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

21. Gastos operativos

- (a) A continuación se presenta la composición de este rubro por el periodo de tres meses terminados el al 31 de marzo de 2016 y de 2015:

	2016 S/(000)	2015 S/(000)
Costo de ingresos por alquiler		
Impuesto predial y arbitrios	2,792	2,645
Costo de alquiler de terrenos (b)	3,585	2,057
Costo de seguros de edificios	980	848
Otros	97	99
	<u>7,454</u>	<u>5,649</u>
Costo relacionado a ingreso por servicios de gerencia		
Electricidad y agua	13,297	10,870
Gastos de personal	2,343	4,011
Servicios de seguridad	1,556	1,752
Limpieza	2,180	1,878
Marketing y publicidad	3,585	4,068
Mantenimiento y administración de parqueo	2,981	2,844
Alquiler, servicios profesionales y comunicación	-	543
Otros costos	517	518
	<u>26,459</u>	<u>26,484</u>

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

22. Gastos de administración y de ventas

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

	2016 S/(000)	2015 S/(000)
Gastos administrativos	5,974	6,073
Gastos de venta	<u>2,341</u>	<u>1,859</u>
	<u>8,315</u>	<u>7,932</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	2016		
	Gastos de venta S/(000)	Gastos administrativos S/(000)	Total S/(000)
Gastos de personal	1,332	2,729	4,061
Depreciación	-	805	805
Amortización	-	59	59
Servicios prestados por terceros	-	1,807	1,807
Recupero de provisión de cobranza dudosa	(666)	-	(666)
Provision de cobranza dudosa	1,442	-	1,442
Otras cargas de gestión	233	574	807
	<u>2,341</u>	<u>5,974</u>	<u>8,315</u>

	2015		
	Gastos de ventas S/(000)	Gastos administrativos S/(000)	Total S/(000)
Gastos de personal	1,231	3,231	4,462
Depreciación	-	613	613
Amortización	-	24	24
Servicios prestados por terceros	-	511	511
Provision de cobranza dudosa, neto de recuperó	483	-	483
Otros cargas de gestión	145	1,694	1,839
	<u>1,859</u>	<u>6,073</u>	<u>7,932</u>

23. Ingresos y gastos financieros

(a) A continuación se presentan los componentes de este rubro por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 y de 2015:

	2016	2015
	S/(000)	S/(000)
Ingresos		
Ganancia de instrumentos financieros	797	-
Intereses de préstamos otorgados	374	221
Intereses sobre depósitos	233	422
Otros	303	357
	<u>1,707</u>	<u>1,000</u>

	2016	2015
	S/(000)	S/(000)
Gastos		
Intereses de emisión de bonos	19,454	20,107
Gasto por instrumento derivado financiero	3,425	-
Gastos de estructuración	3,166	1,458
Intereses de préstamos a largo plazo	1,644	-
Intereses por arrendamientos financieros y otros	1,292	1,401
Otros	1,234	421
	<u>30,215</u>	<u>23,387</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

24. Situación tributaria

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

Las personas jurídicas no domiciliadas en el Perú y las personas naturales deberán pagar un impuesto adicional sobre los dividendos que reciban. Al respecto, en atención a la Ley 30296, el impuesto adicional a los dividendos por las utilidades generadas será el siguiente:

- 4.1 por ciento por las utilidades generadas hasta el 31 de diciembre de 2014.
- Por las utilidades generadas a partir de 2015, cuya distribución se efectúen a partir de dicha fecha, serán las siguientes:
 - 2015 y 2016: 6.8 por ciento
 - 2017 y 2018: 8.0 por ciento
 - 2019 en adelante 9.3 por ciento

- (b) Real Plaza está domiciliada en el Perú y está sujeta al régimen tributario peruano y, calcula su impuesto a la renta sobre la base de sus estados financieros individuales. Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, la tasa del impuesto a la renta fue de 28, sobre la renta imponible, después de cacular la participación de los trabajadores, que de acuerdo a las normas vigentes se calcula con una tasa de entre 5 y 8 por ciento.

De acuerdo a la Ley N°30296 la tasa del impuesto a la renta aplicable sobre la renta imponible después de deducir la participación de los trabajadores será:

- 27 por ciento para los años 2017 y 2018, y
- 26 por ciento a partir del año 2019.

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

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

- (i) El valor de mercado de las acciones de la sociedad peruana debe representar al menos, el 50 por ciento del valor de mercado de la empresa no domiciliada, en un periodo cualquiera de 12 meses anteriores a la disposición.
- (ii) Al menos, el 10 por ciento de las acciones de la no domiciliada debe ser vendido en un periodo cualesquiera de 12 meses.

- (d) Las transacciones entre partes relacionadas y/o con empresas residentes en países de baja o nula imposición están sujetas a las normas sobre precios de transferencia peruana. Estas normas se basan en la aplicación del precio de libre concurrencia, tal como lo entiende la OCDE. Es importante mencionar que las normas sobre precios de transferencia solo son aplicables para efectos del impuesto a la renta, y los ajustes sólo son permitidos bajo ciertas condiciones. De acuerdo al análisis de las operaciones de InRetail Real Estate, la Gerencia y sus asesores legales opinan que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias significativas para InRetail Real Estate al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (e) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de realizar procedimientos de auditoría fiscal durante los cuatro años posteriores al año de la presentación de la declaración jurada de impuestos a la renta. La Autoridad Tributaria está facultada a corregir el cálculo de impuesto a la renta realizado por el contribuyente. A continuación se presentan los años sujetos a revisión por parte de la Autoridad Tributaria, de las subsidiarias de InRetail Real Estate Corp.:

	Impuesto a la renta	Impuesto general a las ventas
Real Plaza S.R.L.	Del 2014 al 2015	Del 2010 al 2015

De acuerdo con la legislación peruana, InRetail Shopping Mall, Interproperties Holding e Interproperties Holding II, las cuales califican como Entidades de Propósito Especial, no se consideran contribuyentes debido a su condición de Fideicomiso, sin embargo, las utilidades obtenidas, pérdidas netas y créditos fiscales por el impuesto a la renta de fuente extranjera se atribuyen a los tenedores de los certificados de participación. Por lo tanto, para reflejar esta obligación, la Compañía ha provisionado el 30 por ciento por concepto de impuesto a la renta a largo plazo, sobre las utilidades obtenidas a la fecha. Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el impuesto a la renta provisionado asciende a S/126,338,000 y S/113,342,000, respectivamente.

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

En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate y de sus asesores legales, cualquier mayor impuesto que se determine no sería significativo para los estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre 2015.

25. Transacciones con partes relacionadas

- (a) Como resultado de las transacciones con partes relacionadas, InRetail Real Estate y sus Subsidiarias presentan los siguientes saldos al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015:

	2016 S/(000)	2015 S/(000)
Por cobrar		
Intercorp Perú Ltd (b)	27,067	2,652
Tiendas Peruanas S.A.	7,935	8,085
Home Centers Peruanos S.A.	7,013	3,160
Cineplex S.A.	4,660	4,360
Bembos	2,887	3,209
Interseguro Compañía de Seguros S.A.	1,218	1,764
Supermercados Peruanos S.A.	928	6,788
Eckerd Perú S.A.	184	240
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank (c)	181	954
Otras Compañías vinculadas	5,583	11,078
	<u>57,656</u>	<u>42,290</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	2016 S/(000)	2015 S/(000)
Por pagar		
Supermercados Peruanos S.A.	747	1,606
Tiendas Peruanas S.A.	232	1,900
Interseguro Compañía de Seguros S.A.	4	-
Otros	1,567	645
	<u>2,550</u>	<u>4,151</u>
Obligaciones financieras		
Arrendamientos financieros:		
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank	<u>1,050</u>	<u>988</u>

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

- (b) Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, corresponde a un págare en Soles e incluye los intereses devengados a una tasa de mercado de 6.000 y 6.625 por ciento anual, respectivamente.
- (c) Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, InRetail Real Estate mantiene saldos con su vinculada Banco Internacional del Perú S.A. – Interbank en el rubro de efectivo y equivalente de efectivo por un importe de of S/44,024,000 y S/29,087,000, respectivamente.
- (d) Las transacciones con empresas relacionadas se han realizado en condiciones normales de mercado. Los impuestos que estas transacciones generaron, así como las bases de cálculo para su determinación, son los habituales en la industria y se resolverán de conformidad con las disposiciones legales.

26. Manejo del riesgo financiero

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Los aspectos más importantes para la gestión de riesgos son:

(a) Riesgo de mercado

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

(i) Riesgo de tasa de interés

Es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés de mercado. InRetail Real Estate maneja su riesgo de tasa de interés mediante la obtención de deudas con tasa de interés fija. Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, InRetail Real Estate no mantiene deudas con tasa variable, las cuales estarían expuestas a un riesgo de cambio en la tasa de interés.

Como se indica en la nota 16, InRetail Real Estate sólo tiene instrumentos de deuda con tasas de interés fijas, por lo tanto, la Gerencia considera que las fluctuaciones en los tipos de interés, que están a precios de mercado, no afectarán significativamente el funcionamiento de InRetail Real Estate en los próximos 12 meses.

(ii) Riesgo tipo de cambio

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

Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, los activos y pasivos por moneda eran los siguientes (expresados en miles de Dólares estadounidenses):

	2016 US\$(000)	2015 US\$(000)
Activo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,564	2,362
Inversiones financieras con cambios en resultados	3,000	767
Inversiones financieras disponible para la venta	14,167	17,571
Cuentas por cobrar comerciales	707	1,053
Otras cuentas por cobrar, neto	1,354	1,267
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	<u>11,161</u>	<u>2,848</u>
	<u>38,953</u>	<u>25,868</u>
Pasivo		
Cuentas por pagar comerciales	955	337
Otras cuentas por pagar	6,091	9,974
Otras cuentas por pagar a partes relacionadas	264	452
Obligaciones financieras	<u>293,103</u>	<u>283,559</u>
	<u>300,413</u>	<u>294,322</u>
Call Spread	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
Posición pasiva, neta	<u>(61,460)</u>	<u>(68,454)</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, InRetail Real Estate y sus Subsidiarias han decidido reducir el riesgo de tipo de cambio mediante la celebración de una operación de cobertura a través de un Call Spread que cubre el riesgo de tipo de cambio asociado a los "Senior Notes Unsecured", el cual es considerado como un instrumento de cobertura eficaz. El Call Spread ha sido suscrito por un valor nominal de US\$200,000,000, protege fluctuaciones del tipo de cambio entre S/3.225 y 3.750 y será efectivo hasta el vencimiento de los "Senior Notes Unsecured". La posición neta del contrato de cobertura del Call Spread de moneda corresponde a operaciones de cambio (Soles cambiados por Dólares estadounidenses), con valor nominal de US\$200,000,000. Ver nota 13 y 16.

Las transacciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Bancos, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones. Al 31 de marzo de 2016 el tipo de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en Dólares estadounidenses era de 3.323 por US\$1 para la compra y 3.328 para la venta (S/3.408 por US\$1 para la compra y S/3.413 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre 2015).

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016, InRetail Real Estate ha incurrido en una ganancia neta por diferencia de cambio por aproximadamente S/6,252,000 (pérdida de S/29,470,000, al 31 de marzo de 2015) la cual se presenta en el rubro "Diferencia en cambio, neta" del estado consolidado de resultados integrales.

(b) Riesgo de crédito –

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

Riesgos de crédito relacionados con cuentas por cobrar –

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

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

Los riesgos de créditos de saldos con bancos son manejados por la Gerencia de acuerdo con políticas de InRetail Real Estate. Las inversiones de excedentes de efectivo son efectuadas con una entidad financiera vinculada de primer nivel. La máxima exposición al riesgo de crédito al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, es el valor en libros de los saldos de efectivo y equivalente de efectivo.

(c) Riesgo de liquidez

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

27. 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, para determinar dicho valor razonable se puede utilizar el valor de mercado de otro instrumento, sustancialmente similar, el análisis de flujos descontados u otras técnicas aplicables; las cuales se ven afectadas de manera significativa por los supuestos utilizados. No obstante que la Gerencia ha utilizado su mejor juicio en la estimación de los valores razonables de sus instrumentos financieros, cualquier técnica para efectuar dicho estimado conlleva cierto nivel de fragilidad inherente. Como resultado, el valor razonable no puede ser indicativo del valor neto de realización o de liquidación de los instrumentos financieros.

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

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

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

(b) Instrumentos financieros a tasas fijas –

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