

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estados Financieros consolidados intermedios al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 y por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 y de 2016

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados intermedios al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 y por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 y de 2016.

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 2017 y al 31 de diciembre de 2016

	Nota	2017	2016		Nota	2017	2016
		S/(000)	S/(000)			S/(000)	S/(000)
Activo				Pasivo y patrimonio			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	48,869	49,914	Cuentas por pagar comerciales	14	33,234	31,172
Inversiones financieras disponible para la venta	5	54,959	57,470	Otras cuentas por pagar	15	56,195	72,821
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	6	87,725	90,334	Cuentas por pagar a partes relacionadas	25	4,406	5,043
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	26,265	30,034	Obligaciones financieras porción corriente	16	44,029	44,457
Otras cuentas por cobrar	8	29,755	17,634	Total pasivo corriente		137,864	153,493
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	25	44,193	45,922	Otras cuentas por pagar a largo plazo	15	28,182	23,336
Gastos pagados por adelantado	9	3,795	2,374	Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	24(e)	176,548	166,501
Impuesto por recuperar	10	17,622	19,275	Obligaciones financieras porción no corriente	16	1,170,060	1,212,180
Total activo corriente		313,183	312,957	Pasivo por impuesto a la renta diferido, neto	17	20,043	19,052
				Total pasivo no corriente		1,394,833	1,421,069
Activo no corriente				Total pasivo		1,532,697	1,574,562
Activo por impuesto a la renta diferido	17	1,106	1,106	Patrimonio			
Impuesto por recuperar	10	43,906	50,346	Capital social	19	1,475,706	1,475,706
Propiedad, planta y equipo, neto	11	9,755	10,576	Resultados no realizados en instrumentos financieros		5,473	(11,678)
Propiedades de inversión	12	3,093,229	3,073,771	Resultados acumulados		535,296	500,578
Inversión en subsidiaria		37,828	31,690	Patrimonio atribuible a los accionistas		2,016,475	1,964,606
Intangible		2,310	2,357	Participaciones no controladoras		-	-
Instrumento financiero derivado	13	47,384	55,908	Total patrimonio		2,016,475	1,964,606
Otros activos		471	457				
Total activo no corriente		3,235,989	3,226,211	Total pasivo y patrimonio		3,549,172	3,539,168
Total activo		3,549,172	3,539,168				

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 2017 y 2016

	Nota	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Ingresos por alquileres	20	74,456	73,548
Costo de ingresos por alquiler	21	(10,412)	(7,454)
Ingresos por alquiler neto		64,044	66,094
Ingresos por servicios de gerencia	20	37,059	34,121
Costo relacionado al ingreso de servicios de gerencia	21	(28,036)	(26,459)
Ingreso neto por servicio de gerencia		9,023	7,662
Utilidad bruta		73,067	73,756
Ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	12(b)	3,643	448
Gastos administrativos	22	(5,772)	(5,974)
Gastos de ventas	22	(1,798)	(2,341)
Otros ingresos (gastos) operativos		714	326
Utilidad de operación		69,854	66,215
Ingresos financieros	23	1,270	1,707
Gastos financieros	23	(29,034)	(30,215)
Diferencia en cambio, neta	26 (a)(ii)	7,722	6,252
Utilidad antes de impuesto a la renta		49,812	43,959
Impuesto a la renta	17(a)	(15,045)	(13,392)
Utilidad neta		34,767	30,567
Atribuible a:			
Accionistas de InRetail Real Estate		34,767	30,567
Participaciones no controladoras		-	-
Utilidad neta		34,767	30,567
Utilidad por acción:	19(b)		
Utilidad por acción básica y diluida atribuible a los accionistas de InRetail Real Estate		0.0612	0.0538

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 2017 y 2016

	Nota	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Utilidad neta		34,767	30,567
Otros resultados integrales			
Ganancia (pérdida) no realizada en inversiones disponibles para la venta		(1,816)	1,096
Transferencia de la ganancia realizada en inversiones		-	
Impuesto a la renta		545	(328)
Total otros resultados integrales de inversión disponibles para la venta		(1,271)	768
Ganancia (pérdida) en instrumentos financieros derivados de cobertura		15,865	20,235
Impuesto a la renta		2,557	(279)
Total otros resultados integrales de instrumentos financieros derivados de cobertura		18,422	19,956
Otros resultados integrales del año, neto de impuesto a la renta		17,151	20,724
Total resultados integrales del año		51,918	51,291
Atribuible a:			
Accionistas de InRetail Real Estate		51,918	51,291
Participaciones no controladoras		-	-
Total		51,918	51,291

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 2017 y de 2016

	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 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)
Adelanto de rendimientos a participaciones no controladoras	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de marzo de 2016	1,475,706	(11,447)	403,415	1,867,674	-	1,867,674
Saldo al 1 de enero de 2017	1,475,706	(11,678)	500,578	1,964,606	-	1,964,606
Utilidad neta	-	-	34,767	34,767	-	34,767
Otros resultados integrales	-	17,151	-	17,151	-	17,151
Total resultados integrales	-	17,151	34,767	51,918	-	51,918
Compra de la participación no controladora	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	(49)	(49)	-	(49)
Saldos al 31 de marzo de 2017	1,475,706	5,473	535,296	2,016,475	-	2,016,475

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 2017 y de 2016

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Actividades de operación		
Ingresos de actividades ordinarias	115,777	93,281
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(27,839)	(17,752)
Pagos de remuneraciones y beneficios sociales	(6,103)	(8,526)
Pago de tributos	(2,627)	(11,196)
Recupero de Impuestos	13,356	-
Otros cobros y pagos, neto	(15,443)	3,420
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	77,121	59,227
Actividades de inversión		
Venta de inversiones a valor razonable con cambios en resultados	110,158	10,912
Venta de propiedades de inversión	-	1,733
Inversión en asociadas	(6,138)	-
Compra de inversiones a valor razonable con cambio en resultados	(107,870)	-
Préstamos (otorgados a) cobrados a relacionadas, neto	(1,780)	(24,959)
Compra de instalaciones, mobiliario y equipo	(120)	(297)
Compra y desarrollo de intangibles	(22)	-
Compra de propiedades de inversión	(15,815)	(31,411)
Compra de participacion no controladora	(49)	(9,038)
Pago de IGV por obras en curso de inversión inmobiliaria	(2,528)	(4,597)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(24,164)	(57,657)
Actividades de financiamiento		
Pago de deuda y préstamos que devengan intereses	(13,092)	(13,463)
Venta de bonos de propia emisión	-	55,000
Pago de intereses	(40,910)	(40,819)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(54,002)	718
Aumento (disminución) neta de efectivo y depósitos a corto plazo	(1,045)	2,288
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	49,914	46,044
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	48,869	48,332
Transacciones que no generaron flujos de efectivo		
Activos fijos adquiridos mediante arrendamientos financieros y otras obligaciones financieras	-	701
Propiedades de inversión adquiridas mediante arrendamientos financieros y otras obligaciones financieras	-	11,356

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 2017 y al 31 de diciembre de 2016 y por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 y de 2016.

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 2017 y 31 de diciembre de 2016, Intercorp Perú posee directa e indirectamente 71.46 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 Malls, Patrimonio en Fideicomiso – DS N° 093-2002 - EF -Interproperties Holding, Patrimonio en Fideicomiso – DS N° 093-2002 - EF Interproperties Holding II y Real Plaza S.R.L. (en adelante y conjuntamente "InRetail Real Estate"), están dedicadas a operar centros comerciales, así como al desarrollo inmobiliario. Las operaciones de InRetail Real Estate se concentran en Perú.

En febrero 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 2017 fueron aprobados por el Consejo de Administración el 9 de mayo de 2017.

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 Malls 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 2017 y 31 de diciembre de 2016, Interproperties Holding II mantiene la propiedad del 100 por ciento de participación 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 (21 al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016) 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 2017, 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 2016. 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 2016.

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 2017; 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 2017.

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:

	2,017	2,016
	S/(000)	S/(000)
Efectivo	35	32
Cuentas corrientes (b)	29,406	8,935
Depósitos a plazos (c)	15,168	38,538
Depósito en garantía de fideicomiso (d)	1,604	1,604
Fondos sujetos a restricción	-	805
Remesas en tránsito	2,656	-
Total	48,869	49,914

- (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 2017, los depósitos a plazo son de libre disponibilidad, se mantienen en Soles y Dólares estadounidenses, en entidades financieras locales, tienen vencimientos hasta de un mes desde su constitución y devengan interés entre 4.20 y 4.45 en soles y entre 0.20 y 0.35 por ciento anual en Dólares estadounidenses, (entre 4.10 y 4.60 por ciento en soles y 0.30 por ciento en Dólares estadounidenses, al 31 de diciembre de 2016).
- (d) Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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 2017, corresponde a los bonos emitidos por Intercorp Ltd, por un importe de US\$6,441,000 equivalente a un importe de S/20,926,000 (US\$6,431,000 equivalente a S/21,608,000 al 31 de diciembre de 2016), con vencimiento en el año 2025, y devenga un intereses efectivo de 5.785 por ciento anual. El valor razonable se determina por las cotizaciones de precios publicados en un mercado activo.

Asimismo, al 31 de marzo de 2017, la Compañía mantiene otras inversiones disponibles para la venta por un importe de US\$10,475,000 equivalente a S/34,033,000.

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:

	2,017 S/(000)	2,016 S/(000)
Fondos Mutuos mantenidos por Sura SAF S.A.C.	73,431	69,383
Fondos Mutuos mantenidos por Interfondos S.A. SAF	14,294	20,951
Total	87,725	90,334

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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:

	2,017 S/(000)	2,016 S/(000)
Alquileres por cobrar (b)	17,775	17,161
Servicios no facturados (c)	11,230	16,562
Letras por cobrar	2,431	1,478
Total cuentas por cobrar comerciales	31,436	35,201
Provisión para cuentas de cobranza dudosa	(5,171)	(5,167)
Total cuentas por cobrar comerciales, neto	26,265	30,034

(b) Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, 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 2017 y al 31 de diciembre de 2016, 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 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el análisis de las cuentas por cobrar es como sigue:

	Saldos al 31 de marzo de 2017		
	No deterioradas	Deterioradas	Total
	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Servicios no facturados	11,230	-	11,230
Saldos vencidos			
Desde 1 a 90 días	13,965	-	13,965
Desde 91 a 120 días	812	49	861
Desde 121 a 180 días	222	292	514
Desde 181 a 270 días	20	321	341
Mas de 271 días	16	4,509	4,525
Total	26,265	5,171	31,436

	Saldos al 31 de diciembre de 2016		
	No deterioradas	Deterioradas	Total
	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Servicios no facturados	16,562	-	16,562
Saldos vencidos			
Desde 1 a 90 días	11,971	-	11,971
Desde 91 a 120 días	336	116	452
Desde 121 a 180 días	176	274	450
Desde 181 a 270 días	32	328	360
Mas de 271 días	957	4,449	5,406
Total	30,034	5,167	35,201

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (e) El movimiento de la provisión de cobranza dudosa al 31 de marzo de 2017 y 2016 es como sigue:

	2,017	2,016
	S/(000)	S/(000)
Saldo al inicio del año	5,167	5,492
Provisión reconocida como gasto del año, nota 22 (b)	323	1,442
Castigos o recuperos, nota 22 (b)	(319)	(666)
Diferencia en cambio	-	43
Saldo al fin del periodo	5,171	6,311
Saldos al 31 de diciembre de 2016		5,167

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 2017 y al 31 de diciembre de 2016.

8. Otras cuentas por cobrar

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

	2,017	2,016
	S/(000)	S/(000)
Por tipo:		
Anticipo a proveedores (b)	15,591	2,976
Fondos mantenidos en el Banco de la Nación (c)	12,423	12,329
Otros	1,741	2,329
Total	29,755	17,634

- (b) Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, corresponde a anticipos realizados a proveedores para cubrir las actividades de la Compañía, relacionadas con los proyectos de los centros comerciales.
- (c) De conformidad con la Resolución de Superintendencia N° 183-2004 / SUNAT, los fondos depositados en el Banco de la Nación deben ser utilizados exclusivamente para el pago de impuestos, 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.
- (d) En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate, no es necesario constituir una provisión de cobranza dudosa al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, al no haberse identificado riesgo de crédito.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

9. Gastos pagados por adelantado

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

	2,017 S/(000)	2,016 S/(000)
Seguros pagados por adelantado (b)	928	1,903
Tributos municipales pagados por adelantado (c)	-	-
Otros	2,867	471
Total	3,795	2,374

(b) Corresponde principalmente a pagos de seguros de los inmuebles propiedad de la Compañía.

10. Impuesto por recuperar

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

	2,017 S/(000)	2,016 S/(000)
Por tipo		
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (b)	52,953	66,866
Pagos a cuenta del impuesto a la renta	3,172	2,755
Otros	5,403	-
Total	61,528	69,621
Por vencimiento		
Corriente	17,622	19,275
No corriente	43,906	50,346
Total	61,528	69,621

(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.

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 2017	5,560	4,320	492	8,425	178	18,975
Adiciones	-	93	-	17	9	119
Transferencias	-	-	-	-	-	-
Retiros o ventas	-	-	(92)	-	-	(92)
Saldos al 31 de marzo de 2017	5,560	4,413	400	8,442	187	19,002
Depreciación acumulada						
Saldo al 1 de enero de 2017	1,986	2,285	174	3,954	-	8,399
Depreciación del período	274	154	20	453	-	901
Retiros o ventas	-	-	(53)	-	-	(53)
Saldos al 31 de marzo de 2017	2,260	2,439	141	4,407	-	9,247
Costo neto al 31 de marzo de 2017	3,300	1,974	259	4,035	187	9,755
Costo neto al 31 de diciembre de 2016	3,574	2,035	318	4,471	178	10,576

(b) Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, no existen prendas o garantías otorgadas a terceros sobre las instalaciones, muebles y equipo de InRetail Real Estate.

(c) Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Real Plaza Salaverry centro comercial (i)	431,887	428,338
Real Plaza Chiclayo centro comercial	256,782	255,084
Real Plaza Cuzco centro comercial (i)	252,682	247,614
Real Plaza Centro Cívico centro comercial (i)	232,372	231,510
Real Plaza Primavera centro comercial	208,023	208,377
Real Plaza Piura centro comercial	223,957	220,966
Real Plaza Trujillo centro comercial	185,028	181,977
Real Plaza Huancayo centro comercial (i)	162,269	163,393
Proyecto Real Plaza Puruchuco	138,702	137,298
Real Plaza Huánuco centro comercial (i)	118,412	117,551
Real Plaza Cajamarca centro comercial	112,689	112,670
Real Plaza Santa Clara- Altamirano centro comercial	108,417	108,051
Real Plaza Arequipa centro comercial (i)	107,145	103,607
Real Plaza Pro centro comercial	98,564	97,957
Real Plaza Juliaca centro comercial (i)	95,584	95,631
Real Plaza Chorrillos centro comercial	72,244	71,884
Real Plaza Nuevo Chimbote centro comercial (i)	24,932	24,866
Real Plaza Sullana centro comercial	55,345	55,829
Real Plaza Lurin centro comercial	20,844	21,271
Jr. de la Unión Inmueble	20,818	20,646
Otros (i) y (ii)	166,533	169,251
Total	3,093,229	3,073,771

(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 Cuzco “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), Ferrovías Central Andina S.A. (Huancayo), la Asociación denominada “Religiosas del Sagrado Corazón de Jesús” (Arequipa), Ferrocarril Trasandino S.A. (Juliaca) y la Marina de Guerra del Perú (Salaverry). Estos contratos tienen vigencia por periodos comprendidos entre 20 y 70 años.

(ii) Corresponde a terrenos sobre los que se desarrollan proyectos inmobiliarios, principalmente centros comerciales denominados “Real Plaza”. En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate, el valor en libros de estas propiedades de inversión no difiere significativamente del valor razonable al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016.

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

entretenimiento; sobre los cuales se han suscrito contratos que proveen a la Compañía una renta mínima mensual y una renta variable en función a las ventas de los arrendatarios.

- (b) El movimiento de este rubro por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2017 y 2016 fue como sigue:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Saldo al inicio del año	3,073,771	2,925,501
Adiciones	15,815	31,411
Retiros por venta y/o ajuste	-	(5,871)
Ajuste al valor razonable	3,643	448
Saldos al final del periodo	3,093,229	2,951,489
Saldos al 31 de diciembre de 2016		3,073,771

El valor razonable de las propiedades de inversión ha sido determinado por la Gerencia de la Compañía y de sus Subsidiarias sobre la base del método de flujos de caja descontados y/o por el valor asignado por un tasador independiente para el caso de las propiedades de inversión que se encuentran en construcción y para aquellas mantenidas para operar en el futuro. La valorización se prepara sobre una base agregada y 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

13. Instrumento financiero derivado

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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	Vencimiento	Paga fija a	Valor en libros de la partida cubierta	Valor razonable 2017	Valor razonable 2016
	US\$(000)		%	S/(000)	S/(000)	S/(000)
J.P. Morgan	200,000	jul-21	1.84	672,000	47,384	55,908
					47,384	55,908

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.

14. Cuentas por pagar comerciales

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Facturas por pagar a terceros (b)	26,503	19,668
Provisión por servicios recibidos pero no facturados (c)	6,731	11,504
Total	33,234	31,172

(b) Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

15. Otras cuentas por pagar

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Ingresos diferidos (b)	28,182	30,577
Intereses por pagar (c)	16,922	38,393
Depósitos de terceros (d)	2,747	2,750
Vacaciones por pagar	269	235
Participación de utilidades de los trabajadores	(1,329)	2,744
Otras cuentas por pagar	37,586	24,666
Total	84,377	99,365
Por vencimiento:		
Corriente	56,195	68,788
No corriente	28,182	30,577
Total	84,377	99,365

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Derecho de llave (b.1)	17,516	18,293
Alquiler cobrado por adelantado (b.2)	9,486	2,906
Otros	1,180	9,378
Total	28,182	30,577

(b.1) Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, 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 2017 y al 31 de diciembre de 2016, 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 2017 y al 31 de diciembre de 2016, 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 6.50 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)	2017	2016	2017	2016	2017	2016
				S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Bonos emitidos (b)											
Emisión de bonos en moneda extranjera	US\$	6.500	2021	350,000	-	908,325.00	936,147	-	-	908,325	936,147
Emisión de bonos en moneda local	S/	7.875	2034	-	141,000	135,338.00	135,324	-	-	135,338	135,324
				350,000	141,000	1,043,663	1,071,471			1,043,663	1,071,471
Arrendamiento financiero											
Partes relacionadas											
Banco Internacional del Perú-Interbank	US\$	Entre 5.250 y 5.400	2017 - 2019	129	-	99	124	44	56	55	68
Partes no relacionadas											
Banco de Crédito del Perú (c)	S/	8.020	2019	-	54,748	12,608	13,314	4,426	4,371	8,182	8,943
Banco de Crédito del Perú (d)	S/	7.970	2023	-	32,926	25,307	26,055	3,111	3,053	22,196	23,002
Banco de Crédito del Perú (e)	S/	8.060	2024	-	20,727	16,143	16,809	1,771	1,737	14,372	15,072
Hewlett Packard S.A.	US\$	Entre 2.750 y 6.202	2017 - 2020	1,131	-	1,656	1,998	661	852	995	1,146
IBM Perú SAC	US\$	Entre 1.919 y 2.584	2017 - 2018	172	-	141	194	115	147	26	47
CSI Renting	US\$	Entre 4.635 y 5.132	2018 - 2019	99	-	158	193	107	112	51	81
				1,734	216,701	56,112	58,687	10,235	10,328	45,877	48,359
Pagarés y préstamos											
Obligaciones de Terceros											
J.P. Morgan	US\$	1.840	2021	18,111	-	45,957.00	51,940	9,019	9,307	36,938	42,633
Scotiabank Perú S.A.A. (f)	S/	6.700	2019	-	100,000	68,357.00	74,539	24,775	24,822	43,582	49,717
				18,111	100,000	114,314	126,479	33,794	34,129	80,520	92,350
Total				369,845	457,701	1,214,089	1,256,637	44,029	44,457	1,170,060	1,212,180

Notes to the interim consolidated financial statements

- (b) En julio 2014, InRetail Real Estate Corp. emitió, a través de InRetail Shopping Malls, una oferta privada en el mercado local y en el exterior de "Senior Notes Unsecured" por US\$ 350,000,000 equivalente a S/1,137,150,000 al 31 de marzo de 2017 (equivalente a S/1,176,000,000 al 31 de diciembre de 2016) 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\$19,615,000 equivalente a S/63,730,000 al 31 de marzo de 2017 (US\$20,571,000 equivalente a S/69,118,000 al 31 de diciembre de 2016). Adicionalmente, al 31 de marzo de 2017, se presenta neta de US\$50,814,000 equivalente a S/165,095,000 (US\$50,814,000 equivalente aproximadamente a S/170,735,000 al 31 de diciembre de 2016) correspondiente a las "Senior Notes Unsecured" mantenidas por InRetail Shopping Malls. Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el saldo neto de este préstamo es de S/908,325,000 y S/936,147,000, respectivamente.

Adicionalmente, en julio 2014, InRetail Real Estate Corp. emitió, a través de InRetail Shopping Malls, una oferta privada en el mercado local y en el exterior de "Senior Unsecured Notes " por S/141,000,000, con vencimiento en julio del 2034, a una tasa nominal de interés de 7.875 por ciento. Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés de 8.012 por ciento, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente S/1,662,000 al 31 de marzo de 2017 (S/1,676,000 al 31 de diciembre de 2016). Adicionalmente, al 31 de marzo de 2017, se presenta neto de S/4,000,000 (S/4,000,000 al 31 de diciembre de 2016) correspondiente a las "Senior Unsecured Notes " mantenidas en cartera por InRetail Shopping Malls. Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el saldo neto de este préstamo es de aproximadamente S/135,338,000 y S/135,324,000, respectivamente.

Los fondos obtenidos de estas emisiones se destinaron principalmente para la compra de propiedades, inversiones en proyectos inmobiliarios, el prepagado de deudas y al pago de honorarios y gastos relacionados con esta emisión.

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 consolidado ajustado/gastos financieros consolidados por los cuatro últimos trimestres reportados, deberá ser mayor a 1.5.

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 consolidado ajustado/gastos financieros consolidado por los cuatro últimos trimestres reportados, deberá ser mayor a 2.0.

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 2017 y 31 de diciembre de 2016. Asimismo, el 100 por ciento de los “Senior Unsecured Notes” está garantizado por las acciones de InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias.

- (c) 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 tituló 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.

En agosto 2014, el préstamo fue reestructurado con un cambio en la tasa de interés, la cual cambio de 9.02 a 8.02.

En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate, estas obligaciones se han cumplido satisfactoriamente y se encuentran dentro de los límites acordados.

- (d) 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 adenda 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 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el centro comercial se encuentra operativo, por lo que, Interproperties Holding II ha registrado las obligaciones correspondientes a dicha fecha.

En junio de 2014 la deuda fue reestructurada con un cambio en la moneda de financiamiento de US dólares estadounidenses a soles, y el préstamo con el cambio de moneda ascendió a S/32,926,355 y como consecuencia, la tasa de interés cambio a 7.97 de 7.62.

- (e) Durante el 2013, Interproperties Holding II (EPS), continuó con la ampliación del Centro Comercial Real Plaza Chiclayo (en adelante “ampliación de la sección 2B”), para lo cual el 26 de diciembre de 2012, se firmó una adenda 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 2017 y al 31 de diciembre de 2016, la ampliación de la sección 2B se ha concluido.

En junio de 2014 la deuda fue reestructurada con un cambio en la moneda de financiamiento de US dólares estadounidenses a soles, y el préstamo con el cambio de moneda ascendió a S/20,726,824 y como consecuencia la tasa de interés cambio de 7.02 a 8.06.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (f) 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 7.135 por ciento después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente S/393,000 y S/461,000 al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, respectivamente.

Al 31 de marzo de 2017, InRetail Real Estate amortizó la deuda con Scotiabank del Perú S.A.A. por el importe de S/31,250,000.

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

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
2016	-	-
2017	44,029	44,077
2018	36,311	44,919
2019	45,562	45,583
2020	17,485	17,497
2021	920,901	954,537
2022 en adelante	149,801	150,024
Total	1,214,089	1,256,637

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 2017 y al 31 de diciembre de 2016, así como los presentados en el estado consolidado de resultados por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 y de 2016:

Estado de situación financiera	2017		2016	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Real Plaza S.R.L.	1,106	-	1,106	-
Inmobiliaria Puerta del Sol	-	20,043	-	19,052
Total	1,106	20,043	1,106	19,052

Estado de resultados	Impuesto a la renta por los periodos terminados el 31 de marzo de 2017 y 2016	
	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Corriente	(14,054)	(13,095)
Diferido	(991)	(297)
Total	(15,045)	(13,392)

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

18. Compromisos

Al 31 de marzo de 2017, corresponde a cartas fianzas a favor de terceros por aproximadamente S/2,700,000 y US\$3,391,000 (S/10,635,000 y US\$ 3,391,000 al 31 de diciembre de 2016), 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 2017 y al 31 de diciembre de 2016, 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 2016	568,201,039	365	568,201,039
Número al 31 de marzo de 2016	568,201,039		568,201,039
Número al 1 de enero de 2017	568,201,039	365	568,201,039
Número al 31 de marzo de 2017	568,201,039		568,201,039
Para el periodo terminado el 31 de marzo de 2017			
	Utilidad neta (numerador)	Acciones (denominador)	Utilidad por acción
	S/		S/
Utilidad por acción básica y diluida	34,767,000	568,201,039	0.0612
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

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 2017 y de 2016:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Ingresos por renta		
Ingresos por rentas (b)	72,560	69,377
Alquiler de espacios publicitarios	-	2,071
Derecho de llave	1,896	2,100
Total	74,456	73,548
Ingresos por servicios de gerencia		
Gastos comunes(c)	15,998	15,149
Electricidad y agua (d)	13,023	12,281
Promoción y publicidad (e)	5,414	3,828
Consultoría y supervisión	-	21
Parqueo	2,017	1,822
Servicios administrativos	310	279
Negociación de terrenos y edificios	-	-
Otros	297	741
Total	37,059	34,121

- (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:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Ingresos por renta fija	62,645	60,535
Ingresos por renta variable	9,915	8,842
Total	72,560	69,377

- (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 al 31 de marzo de 2017 y de 2016:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Costo de ingresos por alquiler		
Impuesto predial y arbitrios	77	2,792
Costo de alquiler de terrenos (b)	6,685	3,585
Costo de seguros de edificios	977	980
Otros	2,673	97
Total	10,412	7,454
Costo relacionado a ingreso por servicios de gerencia		
Electricidad y agua	11,687	13,297
Gastos de personal	2,631	2,343
Servicios de seguridad	1,897	1,556
Limpieza	2,669	2,180
Marketing y publicidad	4,010	3,585
Mantenimiento y administración de parqueo	4,169	2,981
Alquiler, servicios profesionales y comunicación	4	-
Otros costos	969	517
Total	28,036	26,459

- (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:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Gastos administrativos	5,772	5,974
Gastos de venta	1,798	2,341
Total	7,570	8,315

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	2017		
	Gastos de venta S/(000)	Gastos administrativos S/(000)	Total S/(000)
Gastos de personal	1,428	2,538	3,966
Depreciación	-	901	901
Amortización	-	69	69
Servicios prestados por terceros	38	774	812
Recupero de provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	(318)	-	(318)
Provision de cobranza dudosa, nota 7 (e)	322	-	322
Otras cargas de gestión	328	1,490	1,818
Total	1,798	5,772	7,570

	2016		
	Gastos de ventas 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
Provision de cobranza dudosa, neto de recupero	776	-	776
Otros cargas de gestión	233	574	807
Total	2,341	5,974	8,315

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 2017 y de 2016:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Ingresos		
Ganancia de instrumentos financieros	-	797
Intereses de préstamos otorgados	29	374
Intereses sobre depósitos	866	233
Otros	375	303
Total	1,270	1,707

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Gastos		
Intereses de emisión de bonos	18,466	19,454
Gasto por instrumento derivado financiero	3,005	3,425
Gastos de estructuración	3,204	3,166
Intereses de préstamos a largo plazo	1,213	1,644
Intereses por arrendamientos financieros y otros	1,103	1,292
Otros	2,043	1,234
Total	29,034	30,215

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 al Decreto Legislativo N° 1261, el impuesto adicional a los dividendos por las utilidades generadas será el siguiente:

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

- (b) Real Plaza 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 2017 la tasa del impuesto a la renta fue de 29.5 por ciento (28.0 por ciento al 31 de diciembre de 2016), sobre la renta imponible, después de acacular la participación de los trabajadores, que de acuerdo a las normas vigentes se calcula con una tasa de entre 5 y 8 por ciento.

- (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 2017 y al 31 de diciembre de 2016.

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 2015 al 2016	Del 2013 al 2016
Inmobiliaria Puerta del Sol S.A.	Del 2015 al 2016	Del 2013 al 2016

De acuerdo con la legislación peruana, InRetail Shopping Malls, Interproperties Holding e Interproperties Holding II, las cuales califican como Entidades de Propósito Especial, no se consideran contribuyentes debido a su condición de Fideicomiso, sin embargo, las utilidades obtenidas, pérdidas netas y créditos fiscales por el impuesto a la renta de fuente extranjera se atribuyen a los tenedores de los certificados de participación. Por lo tanto, para reflejar esta obligación, la Compañía ha provisionado el 30 por ciento por concepto de impuesto a la renta a largo plazo, sobre las utilidades obtenidas a la fecha. Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el impuesto a la renta provisionado asciende a S/176,548,000 y S/166,501,000, 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 2017 y 31 de diciembre 2016.

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 2017 y al 31 de diciembre de 2016:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Por cobrar		
Intercorp Perú Ltd	160	476
Tiendas Peruanas S.A.	18,778	21,757
Home Centers Peruanos S.A.	2,398	3,432
Cineplex S.A.	3,927	3,979
Bembos	4,070	3,669
Supermercados Peruanos S.A.	975	1,181
Eckerd Perú S.A.	276	573
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank (c)	764	658
InRetail Management S.R.L.	1,800	22
Otras Compañías vinculadas	11,045	10,175
Total	44,193	45,922

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Por pagar		
Intercorp Perú Ltd		
InRetail Management S.R.L.	59	
Supermercados Peruanos S.A.	167	72
Tiendas Peruanas S.A.	4,071	3,609
Interseguro Compañía de Seguros S.A.	6	10
Home Centers Peruanos S.A.	103	47
Otros	-	1,305
Total	4,406	5,043
Obligaciones financieras		
Arrendamientos financieros:		
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank	99	124

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 2017 y al 31 de diciembre de 2016, InRetail Real Estate mantiene saldos con su vinculada Banco Internacional del Perú S.A. – Interbank en el rubro de efectivo y equivalente de efectivo por un importe de S/23,190,000 y S/22,052,000, respectivamente.
- (c) Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, corresponde principalmente al aporte realizado por Interproperties Holding II a Supermercados Peruanos S.A. por el proyecto “La Curva” por aproximadamente S/37,828,000 y 31,690,000, respectivamente. De acuerdo a lo establecido en el contrato de Asociación en Participación, Interproperties Holding II tiene participación en los resultados generados por el proyecto; adicionalmente, el contrato es de duración limitada considerándose por tal motivo una cuenta por cobrar a largo plazo.
- (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 2017 y al 31 de diciembre de 2016, InRetail Real Estate no mantiene deudas con tasa variable, las cuales estarían expuestas a un riesgo de cambio en la tasa de interés.

(ii) Riesgo tipo de cambio

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

Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, los activos y pasivos por moneda eran los siguientes (expresados en miles de Dólares estadounidenses):

	2017 US\$(000)	2016 US\$(000)
Activo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,997	4,225
Inversiones financieras con cambios en resultados	16,214	12,644
Inversiones financieras disponible para la venta	16,950	17,104
Cuentas por cobrar comerciales	824	726
Otras cuentas por cobrar, neto	962	816
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	<u>2,642</u>	<u>2,432</u>
Total activo	<u>41,589</u>	<u>37,947</u>
Pasivo		
Cuentas por pagar comerciales	(2,755)	(2,450)
Otras cuentas por pagar	(4,936)	(10,501)
Otras cuentas por pagar a partes relacionadas	(1,503)	(61)
Obligaciones financieras	<u>(297,904)</u>	<u>(294,820)</u>
Total pasivo	<u>(307,098)</u>	<u>(307,832)</u>
Call Spread	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
Posición pasiva, neta	<u>(65,509)</u>	<u>(69,885)</u>

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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 cobertura 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 5/3.225 y 3.750 y será efectivo hasta el vencimiento de los "Senior Notes

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 2017 el tipo de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en Dólares estadounidenses era de S/ 3.246 por US\$1 para la compra y S/3.249 para la venta (S/3.352 por US\$1 para la compra y S/3.360 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre 2016).

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2017, InRetail Real Estate ha incurrido en una ganancia neta por diferencia de cambio por aproximadamente S/3,878,000 (ganancia neta S/6,252,000, al 31 marzo de 2016) 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 2017 y al 31 de diciembre de 2016, 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 similares, riesgo de crédito y vencimiento similares.