

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estados Financieros consolidados intermedios al 30 de setiembre de 2017 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2016 (auditado) y por los periodos de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2017 y de 2016

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados intermedios al 30 de setiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 y por los periodos de nueve meses terminados el 30 de setiembre 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 30 de setiembre de 2017 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2016 (auditado)

	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	35,281	49,109	Cuentas por pagar comerciales	14	33,594	31,172
Inversiones financieras disponible para la venta	5	53,437	57,470	Otras cuentas por pagar	15	39,435	72,821
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	6	178,361	90,334	Cuentas por pagar a partes relacionadas	25	5,171	5,043
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	25,012	30,034	Obligaciones financieras porción corriente	16	45,087	44,457
Otras cuentas por cobrar	8	16,287	18,439	Total pasivo corriente		123,287	153,493
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	25	36,870	45,922	Otras cuentas por pagar a largo plazo	15	28,336	23,336
Gastos pagados por adelantado	9	7,863	2,374	Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	24(e)	197,190	166,501
Impuesto por recuperar	10	7,411	19,275	Obligaciones financieras porción no corriente	16	1,159,642	1,212,180
Total activo corriente		360,522	312,957	Pasivo por impuesto a la renta diferido, neto	17	23,892	19,052
Activo no corriente				Total pasivo no corriente		1,409,060	1,421,069
Activo por impuesto a la renta diferido, neto	17	1,106	1,106	Total pasivo		1,532,347	1,574,562
Impuesto por recuperar	10	19,156	50,346	Patrimonio			
Propiedad, planta y equipo, neto	11	9,267	10,576	Capital social	19	1,475,706	1,475,706
Propiedades de inversión	12	3,134,166	3,073,771	Resultados no realizados en instrumentos financieros		(886)	(11,678)
Inversion en negocio conjunto	25(c)	40,021	31,690	Resultados acumulados		596,196	500,578
Intangible, neto		2,273	2,357	Patrimonio atribuible a los accionistas		2,071,016	1,964,606
Instrumento financiero derivado	13	36,405	55,908	Total patrimonio		2,071,016	1,964,606
Otros activos		447	457	Total pasivo y patrimonio			
Total activo no corriente		3,242,841	3,226,211			3,603,363	3,539,168
Total activo		3,603,363	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 nueve meses terminados el 30 setiembre de 2017 y 2016 (no auditado)

	Nota	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Ingresos por alquileres	20	237,445	230,052
Costo de ingresos por alquiler	21	(32,769)	(23,570)
Ingresos por alquiler neto		204,676	206,482
Ingresos por servicios de gerencia	20	109,678	103,089
Costo relacionado al ingreso de servicios de gerencia	21	(82,091)	(78,345)
Ingreso neto por servicio de gerencia		27,587	24,744
Utilidad bruta		232,263	231,226
Ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	12(b)	5,450	8,501
Gastos administrativos	22	(19,401)	(18,515)
Gastos de ventas	22	(5,929)	(4,836)
Otros ingresos (gastos) operativos		1,994	436
Utilidad de operación		214,377	216,812
Ingresos financieros	23	5,499	3,795
Gastos financieros	23	(85,708)	(89,493)
Diferencia en cambio, neta	26 (a)(ii)	6,159	731
Utilidad antes de impuesto a la renta		140,327	131,845
Impuesto a la renta	17(a)	(44,659)	(39,790)
Utilidad neta		95,668	92,055
Utilidad por acción:			
Utilidad por acción básica y diluida atribuible a los accionistas de InRetail Real Estate	19(b)	0.1684	0.1620

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 nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2017 y 2016 (no auditado)

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Utilidad neta	95,668	92,055
Otros resultados integrales		
Ganancia (pérdida) no realizada en inversiones disponibles para la venta	(1,055)	9,289
Transferencia de la ganancia realizada en inversiones disponibles para la venta	(181)	-
Impuesto a la renta	371	(2,786)
Total otros resultados integrales de inversión disponibles para la venta	(865)	6,503
Ganancia (pérdida) en instrumentos financieros derivados de cobertura	5,806	7,503
Impuesto a la renta	5,851	326
Total otros resultados integrales de instrumentos financieros derivados de cobertura	11,657	7,829
Otros resultados integrales del año, neto de impuesto a la renta	10,792	14,332
Total resultados integrales del año	106,460	106,387

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 nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2017 y de 2016 (no auditado)

	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)	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	-	-	92,055	92,055	-	92,055
Otros resultados integrales	-	14,332	-	14,332	-	14,332
Total resultados integrales	-	14,332	92,055	106,387	-	106,387
Compra de la participación no controladora	-	-	(2,621)	(2,621)	(6,419)	(9,040)
Saldos al 30 de setiembre de 2016	1,475,706	(17,839)	464,901	1,922,768	-	1,922,768
Saldo al 1 de enero de 2017	1,475,706	(11,678)	500,578	1,964,606	-	1,964,606
Utilidad neta	-	-	95,668	95,668	-	95,668
Otros resultados integrales	-	10,792	-	10,792	-	10,792
Total resultados integrales	-	10,792	95,668	106,460	-	106,460
Efecto por cambio de participación en subsidiarias	-	-	(50)	(50)	-	(50)
Saldos al 30 de setiembre de 2017	1,475,706	(886)	596,196	2,071,016	-	2,071,016

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 nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2017 y de 2016 (no auditado)

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Actividades de operación		
Ingresos de actividades ordinarias	365,404	336,352
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(83,887)	(76,838)
Pagos de remuneraciones y beneficios sociales	(24,230)	(19,649)
Pago de tributos	(6,944)	(8,496)
Recupero de impuestos	32,261	18,714
Otros (pagos) cobros, neto	(6,567)	1,454
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	276,037	251,537
Actividades de inversión		
Cobro de préstamos a vinculadas	226,948	60,656
Venta de inversiones a valor razonable con cambios en resultados	185,691	18,436
Venta de propiedades de inversión	-	2,751
Venta de inversiones disponibles para la venta	2,391	-
Aporte de inversión en negocio conjunto	(8,331)	(24,271)
Compra de inversiones a valor razonable con cambio en resultados	(273,634)	(15,498)
Préstamos (otorgados a) cobrados a relacionadas, neto	(239,046)	(60,656)
Compra de instalaciones, mobiliario y equipo	(933)	(717)
Compra y desarrollo de intangibles	(128)	(858)
Compra de propiedades de inversión	(56,048)	(108,354)
Compra de inversiones disponibles para la venta	-	(30,773)
Compra de participación no controladora	(50)	(9,039)
Pago de IGV por obras en curso de inversión inmobiliaria	(10,426)	(12,114)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(173,566)	(180,437)
Actividades de financiamiento		
Pago de deuda y préstamos que devengan intereses	(35,042)	(35,618)
Venta de bonos de propia emisión	-	55,000
Pago de intereses	(82,062)	(87,761)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(117,104)	(68,379)
Aumento (disminución) neto de efectivo y depósitos a corto plazo	(14,633)	2,721
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	49,914	46,044
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	35,281	48,765
Transacciones que no generaron flujos de efectivo		
Activos fijos adquiridos mediante arrendamientos financieros y otras obligaciones financieras	542	-

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados (no auditado)

Al 30 de setiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 y por los periodos de nueve meses terminados el 30 de setiembre 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 30 de setiembre 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 30 de setiembre de 2017 fueron aprobados por el Consejo de Administración el 14 de noviembre 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 (EPE) constituida en julio de 2014, con el propósito de mantener los certificados de participación del Patrimonio en Fideicomiso - DS N ° 093-2002-EF-Interproperties Holding y Patrimonio en Fideicomiso DS N ° 093-2002-EF-Interproperties Holding II y la participación en el capital social de Real Plaza S.R.L.
- (b) Patrimonio en Fideicomiso – D.S. N°093-2002-EF-Interproperties Holding y Patrimonio en Fideicomiso – D.S. N°093-EF-Interproperties Holding II (en adelante “Interproperties Holding” e “Interproperties Holding II”, respectivamente).

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

Adicionalmente, al 30 de setiembre 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 30 de setiembre 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 30 de setiembre 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 30 de setiembre 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:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Efectivo	35	32
Cuentas corrientes (b)	18,921	8,935
Depósitos a plazos (c)	14,430	38,538
Depósito en garantía de fideicomiso (d)	1,603	1,604
Fondos sujetos a restricción		805
Remesas en tránsito	292	-
Total	35,281	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 30 de setiembre 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 3.00 y 3.20 en soles y entre 0.90 y 1.10 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 30 de setiembre 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 (c), en cumplimiento del contrato de gestión y fideicomiso de garantía.

5. Inversiones disponibles para la venta

Al 30 de setiembre de 2017, corresponde a los bonos emitidos por Intercorp Ltd, por un importe de US\$6,653,000 equivalente a un importe de S/21,735,000 (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 30 de setiembre de 2017, la Compañía mantiene otras inversiones disponibles para la venta por un importe de US\$9,704,000 equivalente a S/31,702,000 (US\$10,673,000 equivalente a S/35,862,000 al 31 de diciembre de 2016).

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:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Fondos Mutuos mantenidos por Sura SAF S.A.C.	158,906	69,383
Fondos Mutuos mantenidos por Interfondos S.A. SAF	19,455	20,951
Total	178,361	90,334

Al 30 de setiembre 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:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Alquileres por cobrar (b)	16,699	17,161
Servicios no facturados (c)	11,564	16,562
Letras por cobrar	2,439	1,478
Total cuentas por cobrar comerciales	30,702	35,201
Provisión para cuentas de cobranza dudosa (e)	(5,690)	(5,167)
Total cuentas por cobrar comerciales, neto	25,012	30,034

(b) Al 30 de setiembre 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 30 de setiembre 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 30 de setiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el análisis de las cuentas por cobrar es como sigue:

	Saldos al 30 de setiembre de 2017		
	No deterioradas S/(000)	Deterioradas S/(000)	Total S/(000)
Servicios no facturados	11,564		11,564
Saldos vencidos			
Desde 1 a 90 días	12,576	222	12,798
Desde 91 a 120 días	600	260	860
Desde 121 a 180 días	63	198	261
Desde 181 a 270 días	209	5,010	5,219
Mas de 271 días			-
Total	25,012	5,690	30,702

	Saldos al 31 de diciembre de 2016		
	No deterioradas S/(000)	Deterioradas S/(000)	Total 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 30 de setiembre de 2017 y 2016 es como sigue:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Saldo al inicio del año	5,168	5,492
Provisión reconocida como gasto del año, nota 22 (b)	1,348	978
Castigos o recuperos, nota 22 (b)	(815)	(1,087)
Diferencia en cambio	(11)	53
Saldo al fin del periodo	5,690	5,436
Saldos al 31 de diciembre de 2016		5,168

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 30 de setiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016.

8. Otras cuentas por cobrar

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

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Por tipo:		
Anticipo a proveedores (b)	4,904	2,976
Fondos mantenidos en el Banco de la Nación (c)	9,559	12,329
Otros	1,824	2,329
Total	16,287	17,634

- (b) Al 30 de setiembre 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 30 de setiembre 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:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Seguros pagados por adelantado (b)	2,343	1,903
Tributos municipales pagados por adelantado (c)	2,520	-
Costo de estructuración (d)	2,700	-
Otros	300	471
Total	7,863	2,374

- (b) Corresponde principalmente a pagos de seguros de los inmuebles propiedad de la Compañía.
(c) Corresponde principalmente al impuesto predial y a los arbitrios de los inmuebles de InRetail Real Estate, los cuales son devengados mensualmente.
(d) Corresponde principalmente al pago de estructuración por el Leasing del proyecto Puruchuco.

10. Impuesto por recuperar

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Por tipo		
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (b)	23,052	66,866
Pagos a cuenta del impuesto a la renta	1,392	2,755
Otros	2,123	-
Total	26,567	69,621
Por vencimiento		
Corriente	7,411	19,275
No corriente	19,156	50,346
Total	26,567	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 (EPEs). En opinión de la Gerencia, este crédito será aplicado a los saldos por pagar de dicho impuesto que se generarán principalmente por las rentas de alquiler de los inmuebles de InRetail Real Estate.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

11. Instalaciones, 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	263	200	478	480	54	1,475
Retiros o ventas	-	-	(273)	-	-	(273)
Saldos al 30 de setiembre de 2017	5,823	4,520	697	8,905	232	20,177
Depreciación acumulada						
Saldo al 1 de enero de 2017	1,986	2,285	174	3,954	-	8,399
Depreciación del período, nota 22 (b)	826	467	99	1,283	-	2,675
Retiros o ventas	-	-	(164)	-	-	(164)
Saldos al 30 de setiembre de 2017	2,812	2,752	109	5,237	-	10,910
Costo neto al 30 de setiembre de 2017	3,011	1,768	588	3,668	232	9,267
Costo neto al 31 de diciembre de 2016	3,574	2,035	318	4,471	178	10,576

(b) Al 30 de setiembre 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 30 de setiembre 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)	435,117	428,338
Real Plaza Chiclayo centro comercial	259,305	255,084
Real Plaza Cuzco centro comercial (i)	255,065	247,614
Real Plaza Centro Cívico centro comercial (i)	233,912	231,510
Real Plaza Piura centro comercial	220,792	220,966
Real Plaza Primavera centro comercial	221,426	208,377
Real Plaza Trujillo centro comercial	191,053	181,977
Real Plaza Huancayo centro comercial (i)	165,373	163,393
Proyecto Real Plaza Puruchuco	140,869	137,298
Real Plaza Huánuco centro comercial (i)	118,555	117,551
Real Plaza Cajamarca centro comercial	112,036	112,670
Real Plaza Santa Clara centro comercial	109,983	108,051
Real Plaza Arequipa centro comercial (i)	103,522	103,607
Real Plaza Pro centro comercial	100,243	97,957
Real Plaza Juliaca centro comercial (i)	95,107	95,631
Real Plaza Chorrillos centro comercial	73,184	71,884
Real Plaza Sullana centro comercial	55,944	55,829
Real Plaza Nuevo Chimbote centro comercial	26,333	24,866
Jr. de la Unión Inmueble	20,995	20,646
Otros (ii)	195,352	190,522
Total	3,134,166	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), 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 30 de setiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

- (b) El movimiento de este rubro por el periodo de nueve meses terminado el 30 de setiembre 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	56,047	108,354
Retiros por venta y/o ajuste	(1,102)	(2,771)
Ajuste al valor razonable	5,450	8,501
Saldos al final del periodo	3,134,166	3,039,585
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 desapalancada. Para estimar los valores de mercado de las propiedades de inversión, la Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias utilizaron su conocimiento del mercado y su juicio profesional, y no solo se basó en transacciones históricas comparables.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

13. Instrumento financiero derivado

Al 30 de setiembre 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	Julio 2021	1.84	653,400	36,405	55,908
					36,405	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)	6,728	19,668
Provisión por servicios recibidos pero no facturados (c)	26,866	11,504
Total	33,594	31,172

(b) Al 30 de setiembre 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 periodo 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)	28,336	30,577
Intereses por pagar (c)	17,089	38,393
Depósitos de terceros (d)	2,709	2,751
Participación de utilidades de los trabajadores	2,104	2,400
Vacaciones por pagar	648	235
Otras cuentas por pagar	16,885	21,801
Total	67,771	96,157
Por vencimiento:		
Corriente	39,435	72,821
No corriente	28,336	23,336
Total	67,771	96,157

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Derecho de llave (b.1)	16,770	18,293
Alquiler cobrado por adelantado (b.2)	-	2,906
Otros	11,566	9,378
Total	28,336	30,577

(b.1) 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 30 de setiembre 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 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)
Bonos emitidos (b)											
Emisión de bonos en moneda extranjera	USD	6.500	2021	350,000	-	919,808.00	936,147	-	-	919,808	936,147
Emisión de bonos en moneda local	PEN	7.875	2034	-	141,000	135,367.00	135,324	-	-	135,367	135,324
				350,000	141,000	1,055,175	1,071,471	-	-	1,055,175	1,071,471
Arrendamiento financiero											
Partes relacionadas											
Banco Internacional del Perú-Interbank	USD	Entre 5.250 y 5.400	2018 - 2020	209	-	365	124	159	56	206	68
Partes no relacionadas											
Banco de Crédito del Perú (c)	PEN	8.020	2019	-	54,748	10,438	13,314	5,001	4,371	5,437	8,943
Banco de Crédito del Perú (d)	PEN	7.620	2023	-	32,926	23,790	26,055	3,228	3,053	20,562	23,002
Banco de Crédito del Perú (e)	PEN	8.060	2024	-	20,727	15,520	16,809	1,837	1,737	13,683	15,072
Hewlett Packard S.A.	USD	Entre 2.750 y 6.202	2017 - 2021	611	-	1,279	1,998	447	852	832	1,146
IBM Perú SAC	USD	2.584	2018	70	-	59	194	59	147	-	47
CSI Renting	USD	Entre 2.72 y 5.13	2018 - 2020	151	-	238	193	125	112	113	81
INFRATECH	USD	5.000	2020	41	-	116	-	43	-	73	-
				1,285	216,701	51,805	58,687	10,899	10,328	40,906	48,359
Pagarés y préstamos											
Obligaciones de Terceros											
JP. Morgan	USD	1.840	2021	18,111	-	41,768.00	51,940	9,367	9,307	32,401	42,633
Scotiabank Perú S.A.A. (f)	PEN	6.700	2019	-	100,000	55,981.00	74,539	24,821	24,822	31,160	49,717
				18,111	100,000	97,749	126,479	34,188	34,129	63,561	92,350
Total				369,396	457,701	1,204,729	1,256,637	45,087	44,457	1,159,642	1,212,180

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (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/1,143,450,000 al 30 de setiembre 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 7.806 por ciento, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente US\$17,641,000 equivalente a S/57,633,000 al 30 de setiembre de 2017 (US\$20,571,000 equivalente a S/69,118,000 al 31 de diciembre de 2016). Adicionalmente, al 30 de setiembre de 2017, se presenta neta de US\$50,814,000 equivalente a S/166,009,000 (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 30 de setiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el saldo neto de este préstamo es de S/919,808,000 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 7.988 por ciento, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente S/1,633,000 al 30 de setiembre de 2017 (S/1,676,000 al 31 de diciembre de 2016). Adicionalmente, al 30 de setiembre 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 30 de setiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el saldo neto de este préstamo es de aproximadamente S/135,367,000 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 30 de setiembre 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 (EPEs), 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 30 de setiembre 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 (EPEs), 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 30 de setiembre 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/269,000 y S/461,000 al 30 de setiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, respectivamente.

Al 30 de setiembre de 2017, InRetail Real Estate amortizó la deuda con Scotiabank del Perú S.A.A. por el importe de S/43,750,000.

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

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
2017	9,160	44,077
2018	44,874	44,919
2019	45,522	45,583
2020	17,235	17,497
2021	937,870	954,537
2022 en adelante	150,068	150,024
Total	<u>1,204,729</u>	<u>1,256,637</u>

17. Impuesto a la renta

- (a) A continuación se presentan los saldos incluidos en el estado consolidado de situación financiera al 30 de setiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, así como los presentados en el estado consolidado de resultados por los periodos de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2017 y de 2016:

Estado de situación financiera	2017		2016	
	Activo S/(000)	Pasivo S/(000)	Activo S/(000)	Pasivo S/(000)
Real Plaza S.R.L.	1,106	-	1,106	-
Inmobiliaria Puerta del Sol	-	23,892	-	19,052
Total	<u>1,106</u>	<u>23,892</u>	<u>1,106</u>	<u>19,052</u>

Estado de resultados	Impuesto a la renta por los periodos terminados el 30 de setiembre de 2017 y 2016	
	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Corriente	(39,819)	(38,324)
Diferido	(4,840)	(1,466)
Total	<u>(44,659)</u>	<u>(39,790)</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

18. Compromisos

Al 30 de setiembre de 2017, corresponde a cartas fianzas a favor de terceros por aproximadamente S/10,323,000 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 30 de setiembre 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 30 de setiembre de 2016	568,201,039		568,201,039
Número al 1 de enero de 2017	568,201,039	365	568,201,039
Número al 30 de setiembre de 2017	568,201,039		568,201,039
	Para el periodo terminado el 30 de setiembre de 2017		
	Utilidad neta (numerador)	Acciones (denominador)	Utilidad por acción
	S/		S/
Utilidad por acción básica y diluida	95,668,000	568,201,039	0.1684
	Para el periodo terminado el 30 de setiembre de 2016		
	Utilidad neta (numerador)	Acciones (denominador)	Utilidad por acción
	S/		S/
Utilidad por acción básica y diluida	92,055,000	568,201,039	0.1620

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 nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2017 y de 2016:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Ingresos por renta		
Ingresos por rentas (b)	224,276	213,038
Alquiler de espacios publicitarios	7,875	9,873
Derecho de llave	5,294	7,141
Total	237,445	230,052
Ingresos por servicios de gerencia		
Gastos comunes(c)	49,834	46,107
Electricidad y agua (d)	36,569	36,392
Promoción y publicidad (e)	12,571	11,865
Parqueo	6,409	6,140
Servicios administrativos	1,023	755
Otros	3,272	1,830
Total	109,678	103,089

- (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	191,513	183,956
Ingresos por renta variable	32,763	29,082
Total	224,276	213,038

- (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 nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2017 y de 2016:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Costo de ingresos por alquiler		
Costo de alquiler de terrenos (b)	19,950	11,103
Impuesto predial y arbitrios	9,894	8,892
Costo de seguros de edificios	2,800	2,921
Otros	125	654
Total	32,769	23,570
Costo relacionado a ingreso por servicios de gerencia		
Electricidad y agua	32,078	36,409
Mantenimiento y administración de parqueo	12,404	9,315
Marketing y publicidad	12,204	12,048
Gastos de personal	8,693	7,234
Limpieza	7,905	6,650
Servicios de seguridad	5,747	4,970
Alquiler, servicios profesionales y comunicación	58	-
Otros costos	3,002	1,719
Total	82,091	78,345

- (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	19,401	18,515
Gastos de venta	5,929	4,836
Total	25,330	23,351

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	4,327	10,129	14,456
Depreciación, nota 11(a)		2,675	2,675
Amortización		213	213
Servicios prestados por terceros	296	3,004	3,300
Provision de cobranza dudosa, nota 7 (e)	1,348	-	1,348
Recupero de provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	(815)	-	(815)
Otras cargas de gestión	773	3,380	4,153
Total	5,929	19,401	25,330

	2016		
	Gastos de ventas S/(000)	Gastos administrativos S/(000)	Total S/(000)
Gastos de personal	4,208	7,170	11,378
Depreciación	-	2,424	2,424
Amortización	-	180	180
Servicios prestados por terceros	705	6,385	7,090
Provision de cobranza dudosa, nota 7 (e)	978	-	978
Recupero de provisión de cobranza dudosa, nota 7(e)	(1,087)	-	(1,087)
Otros cargas de gestión	32	2,356	2,388
Total	4,836	18,515	23,351

23. Ingresos y gastos financieros

- (a) A continuación se presentan los componentes de este rubro por el periodo de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2017 y de 2016:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Ingresos		
Intereses sobre depósitos	3,095	592
Ganancia de instrumentos financieros	904	303
Intereses de préstamos otorgados	563	639
Otros	937	2,261
Total	5,499	3,795
Gastos		
Intereses de emisión de bonos	55,694	57,471
Devengamiento por la prima del Call Spread	6,709	6,591
Gastos de estructuración	9,398	9,429
Intereses de préstamos a largo plazo	3,368	4,632
Intereses por arrendamientos financieros y otros	3,182	6,820
Otros	7,357	4,550
Total	85,708	89,493

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 30 de setiembre 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 calcular la participación de los trabajadores, que de acuerdo a las normas vigentes se calcula con una tasa de entre 5 y 8 por ciento.

- (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 competencia, 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 30 de setiembre 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 2014 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 30 de setiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el impuesto a la renta provisionado asciende a S/197,190,000 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 30 de setiembre 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 30 de setiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Por cobrar		
Tiendas Peruanas S.A.	6,311	21,757
Homecenters Peruanos S.A.	3,671	3,432
Cineplex S.A.	3,703	3,979
Bembos	2,515	3,669
IR Management S.R.L.	1,850	22
Supermercados Peruanos S.A. (c)	3,113	1,181
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank	1,873	658
Intercorp Perú Ltd	253	476
Eckerd Perú S.A.	167	573
Otras Compañías vinculadas	13,414	10,175
Total	36,870	45,922

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Por pagar		
Tiendas Peruanas S.A.	4,877	3,609
Supermercados Peruanos S.A.	54	72
Homecenters Peruanos S.A.	53	47
IR Management S.R.L.	97	-
Interseguro Compañía de Seguros S.A.	10	10
Otros	80	1,305
Total	5,171	5,043
Obligaciones financieras		
Arrendamientos financieros:		
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank	365	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 30 de setiembre 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/17,074,000 y S/22,052,000, respectivamente.
- (c) Al 30 de setiembre 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/40,021,000 y S/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 30 de setiembre 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 30 de setiembre 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	5,893	4,225
Inversiones financieras con cambios en resultados	14,597	12,644
Inversiones financieras disponible para la venta	16,357	17,104
Cuentas por cobrar comerciales, neto	376	726
Otras cuentas por cobrar, neto	2,072	816
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	8,569	2,432
Total activo	47,864	37,947
Pasivo		
Cuentas por pagar comerciales	(5,218)	(2,450)
Otras cuentas por pagar	(7,097)	(10,501)
Otras cuentas por pagar a partes relacionadas	(3,298)	(61)
Obligaciones financieras, incluye porción corriente	(294,960)	(294,820)
Total pasivo	(310,573)	(307,832)
Opción de compra	200,000	200,000
Posición pasiva, neta	(62,709)	(69,885)

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Al 30 de setiembre 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 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 30 de setiembre de 2017 el tipo de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en Dólares estadounidenses era de S/ 3.251 por US\$1 para la compra y S/3.255 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 nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2017, InRetail Real Estate ha incurrido en una ganancia neta por diferencia de cambio por aproximadamente S/6,159,000 (S/731,000, al 30 setiembre 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 30 de setiembre 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.