

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

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

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

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

Contenido

Estado Financiero consolidado intermedio

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de resultados

Estado consolidado de resultados integrales

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Estado consolidado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera

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

	Nota	2016	2015		Nota	2016	2015
		S/(000)	S/(000)			S/(000)	S/(000)
Activo				Pasivo y patrimonio			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	49,914	46,044	Cuentas por pagar comerciales	14	27,964	30,772
Inversiones financieras disponible para la venta	5	57,470	47,222	Otras cuentas por pagar	15	68,788	57,320
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	6	90,334	34,896	Cuentas por pagar a partes relacionadas	25	5,043	4,151
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	30,034	34,213	Obligaciones financieras porción corriente	16	44,457	43,342
Otras cuentas por cobrar	8	17,634	19,368	Total pasivo corriente		146,252	135,585
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	25	45,922	42,290	Otras cuentas por pagar a largo plazo	15	30,577	29,430
Gastos pagados por adelantado	9	2,374	456	Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	24(e)	166,501	113,342
Impuesto por recuperar	10	19,275	21,774	Obligaciones financieras porción no corriente	16	1,212,180	1,204,206
Total activo corriente		312,957	246,263	Pasivo por impuesto a la renta diferido, neto	17	19,052	17,717
				Total pasivo no corriente		1,428,310	1,364,695
Activo no corriente				Total pasivo		1,574,562	1,500,280
Activo por impuesto a la renta diferido	17	1,106	798	Patrimonio			
Impuesto por recuperar	10	50,346	77,609	Capital social	19	1,475,706	1,475,706
Propiedad, planta y equipo, neto	11	10,576	11,041	Resultados no realizados en instrumentos financieros		(11,678)	(32,171)
Propiedades de inversión	12	3,073,771	2,925,501	Resultados acumulados		500,578	375,467
Inversión en subsidiaria		31,690		Patrimonio atribuible a los accionistas		1,964,606	1,819,002
Intangible		2,357	1,629	Participaciones no controladoras		-	6,419
Instrumento financiero derivado	13	55,908	62,498	Total patrimonio		1,964,606	1,825,421
Otros activos		457	362				
Total activo no corriente		3,226,211	3,079,438	Total pasivo y patrimonio		3,539,168	3,325,701
Total activo		3,539,168	3,325,701				

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

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estado consolidado de resultados

Por los periodos de doce meses terminados el 31 diciembre de 2016 y 2015

	Nota	2016 S/(000)	2015 S/(000)
Ingresos por alquileres	20	317,150	295,935
Costo de ingresos por alquiler	21	(34,001)	(28,023)
Ingresos por alquiler neto		283,149	267,912
Ingresos por servicios de gerencia	20	140,728	139,196
Costo relacionado al ingreso de servicios de gerencia	21	(109,053)	(106,528)
Ingreso neto por servicio de gerencia		31,675	32,668
Utilidad bruta		314,824	300,580
Ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	12(b)	11,056	37,569
Gastos administrativos	22	(26,355)	(25,158)
Gastos de ventas	22	(6,254)	(7,857)
Otros ingresos (gastos) operativos		454	(3,789)
Utilidad de operación		293,725	301,345
Ingresos financieros	23	6,251	4,352
Gastos financieros	23	(119,780)	(107,868)
Diferencia en cambio, neta	26 (a)(ii)	3,878	(80,968)
Utilidad antes de impuesto a la renta		184,074	116,861
Impuesto a la renta	17(a)	(56,149)	(7,221)
Utilidad neta		127,925	109,640
Atribuible a:			
Accionistas de InRetail Real Estate		127,925	109,057
Participaciones no controladoras		-	583
Utilidad neta		127,925	109,640
Utilidad por acción:	19(b)		
Utilidad por acción básica y diluida atribuible a los accionistas de InRetail Real Estate		0.2251	0.1919

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 doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

	Nota	2016 S/(000)	2015 S/(000)
Utilidad neta		127,925	109,640
Otros resultados integrales			
Ganancia (pérdida) no realizada en inversiones disponibles para la venta		8,285	(2,616)
Transferencia de la ganancia realizada en inversiones		-	(330)
Impuesto a la renta		(2,485)	783
Total otros resultados integrales de inversión disponibles para la venta		5,800	(2,163)
Ganancia (pérdida) en instrumentos financieros derivados de cobertura		12,716	(29,112)
Impuesto a la renta		1,977	(1,226)
Total otros resultados integrales de instrumentos financieros derivados de cobertura		14,693	(30,338)
Otros resultados integrales del año, neto de impuesto a la renta		20,493	(32,501)
Total resultados integrales del año		148,418	77,139
Atribuible a:			
Accionistas de InRetail Real Estate		148,418	76,556
Participaciones no controladoras		-	583
Total		148,418	77,139

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 doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016 y de 2015

	Atribuible a los accionistas de InRetail Real Estate Corp.				Participaciones no controladoras	Total patrimonio
	Capital social	Resultados no realizados en instrumentos financieros	Resultados acumulados	Total		
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)		
Saldo al 1 de enero de 2015	1,475,706	330	266,410	1,742,446	6,043	1,748,489
Utilidad neta	-	-	109,057	109,057	583	109,640
Otros resultados integrales	-	(32,501)	-	(32,501)	-	(32,501)
Total resultados integrales	-	(32,501)	109,057	76,556	583	77,139
Adelanto de rendimientos a participaciones no controladoras	-	-	-	-	(207)	(207)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	1,475,706	(32,171)	375,467	1,819,002	6,419	1,825,421
Saldo al 1 de enero de 2016	1,475,706	(32,171)	375,467	1,819,002	6,419	1,825,421
Utilidad neta	-	-	127,925	127,925	-	127,925
Otros resultados integrales	-	20,493	-	20,493	-	20,493
Total resultados integrales	-	20,493	127,925	148,418	-	148,418
Compra de la participación no controladora	-	-	(2,621)	(2,621)	(6,419)	(9,040)
Otros	-	-	(193)	(193)	-	(193)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1,475,706	(11,678)	500,578	1,964,606	-	1,964,606

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 doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016 y de 2015

	2016	2015
	S/(000)	S/(000)
Actividades de operación		
Ingresos de actividades ordinarias	461,919	383,113
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(143,607)	(117,710)
Pagos de remuneraciones y beneficios sociales	(23,039)	(31,985)
Pago de tributos	(6,572)	(13,434)
Recupero de Impuestos	56,029	59,527
Otros cobros y pagos, neto	1,819	(4,373)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	346,549	275,138
Actividades de inversión		
Cobro de préstamos a vinculadas	47,734	-
Compra de inversiones a valor razonable con cambios en resultados	(360,426)	(34,873)
Venta de inversiones a valor razonable con cambios en resultados	304,988	17,530
Inversión en asociadas	(31,690)	-
Inversión disponible para la venta	(30,773)	(49,488)
Préstamos (otorgados a) cobrados a relacionadas, neto	(45,819)	37,315
Compra de instalaciones, mobiliario y equipo	(1,106)	(5,173)
Compra y desarrollo de intangibles	(972)	(1,268)
Compra de propiedades de inversión	(111,666)	(161,381)
Adquisición de participación no controladora	(9,039)	-
Venta de acciones en subsidiarias	-	3,159
Venta de propiedades de inversión	2,751	-
Pago de IGV por obras en curso de inversión inmobiliaria	(26,267)	(8,199)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(262,285)	(202,378)
Actividades de financiamiento		
Obtención de deudas y préstamos que devengan intereses	-	(47,515)
Pago de deuda y préstamos que devengan intereses	(44,826)	(9,721)
Venta de bonos de propia emisión	55,000	-
Pago de intereses	(90,568)	(80,042)
Adelanto de rendimientos	-	(207)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(80,394)	(137,485)
Aumento (disminución) neta de efectivo y depósitos a corto plazo	3,870	(64,725)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	46,044	110,769
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	49,914	46,044
Transacciones que no generaron flujos de efectivo		
Activos fijos adquiridos mediante arrendamientos financieros y otras obligaciones financieras	1,794	701
Propiedades de inversión adquiridas mediante arrendamientos financieros y otras obligaciones financieras	28,318	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 diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 y por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016 y de 2015.

1. Actividad económica

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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 setiembre de 2015, la Compañía vendió el 100 por ciento de su participación en InRetail Management S.R.L. a InRetail Perú Corp., una compañía relacionada.

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

Los estados financieros adjuntos interinos consolidados al 31 de diciembre de 2016 fueron aprobados por el Consejo de Administración el 15 de febrero 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 diciembre de 2016, Interproperties Holding II mantiene la propiedad del 100 por ciento de participación (95 por ciento al 31 de diciembre de 2015) en los activos netos de Patrimonio Fideicometido – D.S. N°093-2002-EF- Interproperties Puerta del Sol, una entidad de propósito especial constituida para mantener y administrar el centro comercial Real Plaza Cuzco “San Antonio”.

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

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

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

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1 Bases de preparación y presentación

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

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

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

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

3.2 Nuevas normas e interpretaciones adoptadas por InRetail Real Estate

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

Adopción anticipada de la NIIF 9

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

3.3 Estimaciones significativas y supuestos

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

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2,016	2,015
	S/(000)	S/(000)
Efectivo	32	34
Cuentas corrientes (b)	8,935	24,411
Depósitos a plazos (c)	38,538	12,579
Depósito en garantía de fideicomiso (e)	1,604	7,927
Fondos sujetos a restricción	805	1,093
Total	49,914	46,044

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

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

5. Inversiones disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a los bonos emitidos por Intercorp Ltd, por un importe de US\$6,431,000 equivalente a un importe de S/21,608,000 (US\$13,856,000 equivalente a S/47,222,000 al 31 de diciembre de 2015), con vencimiento en el año 2025, y devenga un intereses efectivo de 5.785 por ciento anual. Los resultados de la valorización, ascendió a S/3,196,000 al 31 de diciembre de 2016 (S/1,833,000 al 31 de diciembre de 2015), y se presentan, neto del impuesto diferido, en la cuenta "Resultados no realizados" del estado consolidado de cambios en el patrimonio neto.

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Asimismo, al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantiene otras inversiones disponibles para la venta por un importe de US\$10,673,000 equivalente a S/35,862,000.

6. Inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados

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

	2,016 S/(000)	2,015 S/(000)
Fondos Mutuos mantenidos por Sura SAF S.A.C.	69,383	17,886
Fondos Mutuos mantenidos por Interfondos S.A. SAF	20,951	17,010
Total	90,334	34,896

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

7. Cuentas por cobrar comerciales, neto

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

	2,016 S/(000)	2,015 S/(000)
Alquileres por cobrar (b)	17,161	26,223
Servicios no facturados (c)	16,562	13,482
Letras por cobrar	1,478	-
Total cuentas por cobrar comerciales	35,201	39,705
Provisión para cuentas de cobranza dudosa	(5,167)	(5,492)
Total cuentas por cobrar comerciales, neto	30,034	34,213

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	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
	Saldos al 31 de diciembre de 2015		
	No deterioradas S/(000)	Deterioradas S/(000)	Total S/(000)
Servicios no facturados	13,482	-	13,482
Saldos vencidos			
Desde 1 a 90 días	13,604	-	13,604
Desde 91 a 120 días	2,113	143	2,256
Desde 121 a 180 días	1,993	346	2,339
Desde 181 a 270 días	825	413	1,238
Mas de 271 días	2,196	4,590	6,786
Total	34,213	5,492	39,705

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 diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

	2,016	2,015
	S/(000)	S/(000)
Saldo al inicio del año	5,492	3,863
Provisión reconocida como gasto del año, nota 22 (b)	830	1,619
Castigos o recuperos, nota 22 (b)	(1,201)	-
Diferencia en cambio	46	10
Saldo al fin del periodo	5,167	5,492

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 diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015.

8. Otras cuentas por cobrar

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

	2,016	2,015
	S/(000)	S/(000)
Por tipo:		
Anticipo a proveedores (b)	2,976	1,742
Fondos mantenidos en el Banco de la Nación (c)	12,329	17,094
Otros	2,329	532
Total	17,634	19,368

- (b) Al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, corresponde a anticipos realizados a proveedores para cubrir las actividades de la Compañía, relacionadas con los proyectos de los centros comerciales.
- (c) 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 diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, 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:

	2,016 S/(000)	2,015 S/(000)
Seguros pagados por adelantado (b)	1,903	240
Otros	471	216
Total	2,374	456

(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:

	2,016 S/(000)	2,015 S/(000)
Por tipo		
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (b)	66,866	93,981
Pagos a cuenta del impuesto a la renta	2,755	5,402
Total	69,621	99,383
Por vencimiento		
Corriente	19,275	21,774
No corriente	50,346	77,609
Total	69,621	99,383

(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 2016	5,424	4,258	443	6,151	63	16,339
Adiciones	136	62	112	2,437	153	2,900
Transferencias	-	-	-	-	-	-
Retiros o ventas	-	-	(63)	(163)	(38)	(264)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	5,560	4,320	492	8,425	178	18,975
Depreciación acumulada						
Saldo al 1 de enero de 2016	900	1,597	149	2,652	-	5,298
Depreciación del período	1,086	688	88	1,465	-	3,327
Retiros o ventas	-	-	(63)	(163)	-	(226)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1,986	2,285	174	3,954	-	8,399
Costo neto al 31 de diciembre de 2016	3,574	2,035	318	4,471	178	10,576
Costo neto al 31 de diciembre de 2015	4,524	2,661	294	3,499	63	11,041

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

12. Propiedades de inversión

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

	2016	2015
	S/(000)	S/(000)
Real Plaza Salaverry centro comercial (i)	428,338	407,754
Real Plaza Chiclayo centro comercial	255,084	250,444
Real Plaza Cuzco centro comercial (i)	247,614	243,706
Real Plaza Centro Cívico centro comercial (i)	231,510	233,572
Real Plaza Primavera centro comercial	208,377	208,429
Real Plaza Piura centro comercial	220,966	203,971
Real Plaza Trujillo centro comercial	181,977	164,109
Real Plaza Huancayo centro comercial (i)	163,393	162,179
Proyecto Real Plaza Puruchuco	137,298	125,666
Real Plaza Huánuco centro comercial (i)	117,551	119,301
Real Plaza Cajamarca centro comercial	112,670	112,589
Real Plaza Santa Clara- Altamirano centro comercial	108,051	106,890
Real Plaza Arequipa centro comercial (i)	103,607	90,069
Real Plaza Pro centro comercial	97,957	92,633
Real Plaza Juliaca centro comercial (i)	95,631	90,411
Real Plaza Chorrillos centro comercial	71,884	67,566
Real Plaza Nuevo Chimbote centro comercial (i)	24,866	23,616
Jr. de la Unión tiendas	20,646	21,713
Otros	246,351	200,883
Total	3,073,771	2,925,501

(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 diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015.

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	2016 S/(000)	2015 S/(000)
Saldo al inicio del año	2,925,501	2,719,800
Adiciones	139,984	172,737
Retiros por venta y/o ajuste	(2,770)	(4,605)
Ajuste al valor razonable	11,056	37,569
Saldos al final del periodo	3,073,771	2,925,501

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.

13. Instrumento financiero derivado

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

Contraparte	Monto referencial	Vencimiento	Paga fija a	Valor en libros de la partida cubierta	Valor razonable 2016	Valor razonable 2015
	US\$(000)		%	S/(000)	S/(000)	S/(000)
J.P. Morgan	200,000	jul-21	1.84	672,000	55,908	62,498
					55,908	62,498

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

14. Cuentas por pagar comerciales

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

	2016 S/(000)	2015 S/(000)
Facturas por pagar a terceros (b)	19,668	13,550
Provisión por servicios recibidos pero no facturados (c)	8,296	17,222
Total	<u>27,964</u>	<u>30,772</u>

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

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

15. Otras cuentas por pagar

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

	2016 S/(000)	2015 S/(000)
Ingresos diferidos (b)	30,577	34,895
Intereses por pagar (c)	38,393	36,750
Depósitos de terceros (d)	2,750	2,817
Vacaciones por pagar	235	686
Participación de utilidades de los trabajadores	2,744	2,997
Otras cuentas por pagar	24,666	8,605
Total	<u>99,365</u>	<u>86,750</u>
Por vencimiento:		
Corriente	68,788	57,320
No corriente	30,577	29,430
Total	<u>99,365</u>	<u>86,750</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	2016 S/(000)	2015 S/(000)
Derecho de llave (b.1)	18,293	21,032
Alquiler cobrado por adelantado (b.2)	2,906	8,870
Otros	9,378	4,993
Total	<u>30,577</u>	<u>34,895</u>

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

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

(c) Al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, corresponde principalmente a intereses por pagar originados por la oferta privada de "Senior Unsecured Notes" con vencimiento en el 2021. Los intereses sobre los bonos se devengan a una tasa de interés de 6.50 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)	2016	2015	2016	2015	2016	2015
						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	-	936,147	938,518	-	-	936,147	938,518
Emisión de bonos en moneda local	S/	7.875	2034	-	141,000	135,324	80,365	-	-	135,324	80,365
				350,000	141,000	1,071,471	1,018,883			1,071,471	1,018,883
Arrendamiento financiero											
Partes relacionadas											
Banco Internacional del Perú-Interbank (c)	S/	8.900	2026	-	108,300	-	928	-	77	-	851
Banco Internacional del Perú-Interbank	US\$	Entre 5.250 y 5.400	2017 - 2019	129	-	124	184	56	124	68	60
Partes no relacionadas											
Banco de Crédito del Perú (d)	S/	9.02	2019	-	54,748	13,314	17,357	4,371	4,046	8,943	13,311
Banco de Crédito del Perú (e)	S/	9.02	2023	-	12,426	26,055	28,876	3,053	2,819	23,002	26,057
Banco de Crédito del Perú (f)	S/	9.02	2024	-	20,727	16,809	18,412	1,737	1,602	15,072	16,810
Hewlett Packard S.A.	US\$	Entre 2.750 y 6.202	2017 - 2020	1,131	-	1,998	1,326	852	723	1,146	603
IBM Perú SAC	US\$	Entre 1.919 y 2.584	2017 - 2018	172	-	194	387	147	186	47	201
				1,635	196,201	58,494	67,470	10,216	9,577	48,278	57,893
Pagarés y préstamos											
Obligaciones de Terceros											
J.P. Morgan	US\$	1.840	2021	18,111	-	51,940	61,816	9,307	9,046	42,633	52,770
Scotiabank Perú S.A.A. (g)	S/	6.700	2019	-	100,000	74,539	99,200	24,822	24,640	49,717	74,560
CSI Renting	US\$	Entre 4.635 y 5.132	2018 - 2019	99	-	193	179	112	79	81	100
				18,210	100,408	126,672	161,195	34,241	33,765	92,431	127,430
Total				369,845	437,609	1,256,637	1,247,548	44,457	43,342	1,212,180	1,204,206

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/1,176,000,000 al 31 de diciembre de 2016 (equivalente a S/1,194,550,000 al 31 de diciembre de 2015) a una tasa de interés de 6.50 por ciento, y con vencimiento en 2021. Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés efectiva anual de 7.783 por ciento, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente US\$20,571,000 equivalente a S/69,118,000 al 31 de diciembre de 2016 (US\$24,203,000 equivalente a S/82,604,000 al 31 de diciembre de 2015). Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2016, se presenta neta de US\$50,814,000 equivalente a S/170,735,000 (US\$50,814,000 equivalente aproximadamente a S/173,428,000 al 31 de diciembre de 2015) correspondiente a las "Senior Notes Unsecured" mantenidas por InRetail Shopping Malls. Al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, el saldo neto de este préstamo es de S/936,147,000 y S/938,518,000, 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 Notes Unsecured" 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/1,676,000 al 31 de diciembre de 2016 (S/1,635,000 al 31 de diciembre de 2015). Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2016, se presenta neto de S/4,000,000 (S/59,000,000 al 31 de diciembre de 2015) correspondiente a las "Senior Notes Unsecured" mantenidas en cartera por InRetail Shopping Malls. Al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, el saldo neto de este préstamo es de aproximadamente S/135,324,000 y S/80,365,000, respectivamente.

Los fondos obtenidos de estas emisiones se destinaron principalmente para la compra de propiedades, inversiones en proyectos inmobiliarios, 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 diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015. Asimismo, el 100 por ciento de los "Senior Notes Unsecured" está garantizado por las acciones de InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias.

- (c) Inmobiliaria Puerta del Sol S.A. (IPS) celebró un contrato de retro-arrendamiento financiero con el Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank para la construcción del edificio en el cual se encuentra el Centro Comercial Real Plaza San Antonio, el mismo que devengaba una tasa de interés de 8.90 por ciento. Dicho retro-arrendamiento estaba pactado por un importe de S/ 108,300,000, por un plazo de de 144 meses y un periodo de gracia de 6 meses. En setiembre de 2014, la Compañía prepagó un importe de S/ 107,300,000 y el saldo de S/1,000,000 fue íntegramente pagado en setiembre de 2016.

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

- (d) Corresponde a la obligación por un contrato de arrendamiento financiero con el Banco de Crédito del Perú (en adelante "BCP"), por un importe aproximado de S/54,748,000, por un plazo de 120 meses, por las edificaciones que vendió Interseguro a través de un contrato de derecho de superficie. Este préstamo fue utilizado principalmente para la adquisición del inmueble donde se ubica el Centro Comercial "Real Plaza Chiclayo". BCP puso a disposición las edificaciones en arrendamiento financiero a favor de Interproperties Peru, debido a que ésta última realizó el pago de una cuota inicial ascendente a S/18,748,000 en octubre de 2009, conforme a lo establecido en el contrato de arrendamiento financiero.

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

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

- (e) Durante el 2012, Interproperties Holding II (EPS), decidió realizar una ampliación del Centro Comercial Real Plaza Chiclayo (en adelante "ampliación de la sección 2A"), para lo cual firmó una 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 diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, el centro comercial se encuentra operativo, por lo que, Interproperties Holding II ha registrado las obligaciones correspondientes a dicha fecha.
- (f) Durante el 2013, Interproperties Holding II (EPS), continuó con la ampliación del Centro Comercial Real Plaza Chiclayo (en adelante "ampliación de la sección 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 diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, la ampliación de la sección 2B se encuentra en construcción: sin embargo Interproperties Holding II (EPS) ha registrado las obligaciones correspondientes a dicha fecha.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés efectiva anual de 7.002 por ciento después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente S/461,000 y S/800,000 al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016, InRetail Real Estate amortizó la deuda con Scotiabank del Perú S.A.A. por el importe de S/25,000,000.

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

	2016	2015
	S/(000)	S/(000)
2016	-	43,342
2017	44,457	44,275
2018	44,539	45,095
2019	45,583	45,203
2020 en adelante	1,122,058	1,069,633
Total	1,256,637	1,247,548

17. Pasivo por impuesto diferido, neto

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

Estado de situación financiera	Impuesto diferido, neto	
	2016	2015
	S/(000)	S/(000)
Activo por impuesto diferido	1,106	798
Pasivo por impuesto diferido	(19,052)	(17,717)
Pasivo por impuesto diferido, neto	(17,946)	(16,919)

Estado de resultados	Impuesto a la renta por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015	
	2016	2015
	S/(000)	S/(000)
Corriente	(55,122)	(3,665)
Diferido	(1,027)	(3,556)
Total	(56,149)	(7,221)

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

18. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a cartas fianzas a favor de terceros por aproximadamente S/10,635,000 y US\$3,391,000 (S/21,447,000 al 31 de diciembre de 2015), 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 diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, el capital social de InRetail Real Estate Corp., está representado por 568,201,039 acciones con un valor nominal de US\$1.00 cada una, equivalente a S/1,475,706,000 aproximadamente.

(b) Utilidad por acción –

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

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

	Acciones comunes		
	Acciones en circulación	Días de vigencia hasta el término del período	Promedio ponderado de acciones
Número al 1 de enero de 2015	568,201,039	365	568,201,039
Número al 31 de diciembre de 2015	568,201,039		568,201,039
Número al 1 de enero de 2016	568,201,039	365	568,201,039
Número al 31 de diciembre de 2016	568,201,039		568,201,039
	Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2016		
	Utilidad neta (numerador)	Acciones (denominador)	Utilidad por acción
	S/		S/
Utilidad por acción básica y diluida	127,925,000	568,201,039	0.2251
	Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2015		
	Utilidad neta (numerador)	Acciones (denominador)	Utilidad por acción
	S/		S/
Utilidad por acción básica y diluida	109,057,000	568,201,039	0.1919

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 doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016 y de 2015:

	2016 S/(000)	2015 S/(000)
Ingresos por renta		
Ingresos por rentas (b)	295,783	275,756
Alquiler de espacios publicitarios	11,960	12,738
Derecho de llave	9,407	7,441
Total	317,150	295,935
Ingresos por servicios de gerencia		
Gastos comunes(c)	62,191	59,493
Electricidad y agua (d)	49,662	46,435
Promoción y publicidad (e)	16,493	15,869
Consultoría y supervisión	-	44
Parqueo	8,541	5,208
Servicios administrativos	1,029	1,628
Negociación de terrenos y edificios	-	7,857
Otros	2,812	2,662
Total	140,728	139,196

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

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

	2016 S/(000)	2015 S/(000)
Ingresos por renta fija	254,446	238,447
Ingresos por renta variable	41,337	37,309
Total	295,783	275,756

- (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 doce meses terminados al 31 de diciembre de 2016 y de 2015:

	2016 S/(000)	2015 S/(000)
Costo de ingresos por alquiler		
Impuesto predial y arbitrios	12,342	11,307
Costo de alquiler de terrenos (b)	16,324	12,024
Costo de seguros de edificios	3,909	3,773
Otros	1,425	919
Total	34,001	28,023
Costo relacionado a ingreso por servicios de gerencia		
Electricidad y agua	47,325	44,970
Gastos de personal	9,812	14,977
Servicios de seguridad	6,746	6,774
Limpieza	9,053	8,615
Marketing y publicidad	18,430	17,205
Mantenimiento y administración de parqueo	14,802	11,313
Alquiler, servicios profesionales y comunicación	1,635	-
Otros costos	1,251	2,674
Total	109,053	106,528

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

22. Gastos de administración y de ventas

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

	2016 S/(000)	2015 S/(000)
Gastos administrativos	26,355	25,158
Gastos de venta	6,254	7,857
Total	32,609	33,015

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:

	2016		
	Gastos de venta S/(000)	Gastos administrativos S/(000)	Total S/(000)
Gastos de personal	5,560	9,268	14,828
Depreciación	-	3,328	3,328
Amortización	-	244	244
Servicios prestados por terceros	869	8,228	9,097
Recupero de provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	(1,201)	-	(1,201)
Provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	830	-	830
Otras cargas de gestión	196	5,287	5,483
Total	6,254	26,355	32,609

	2015		
	Gastos de ventas S/(000)	Gastos administrativos S/(000)	Total S/(000)
Gastos de personal	5,532	12,910	18,442
Depreciación	-	2,775	2,775
Amortización	-	147	147
Servicios prestados por terceros	-	1,991	1,991
Provisión de cobranza dudosa, neto de recupero	1,619	-	1,619
Otros cargas de gestión	706	7,335	8,041
Total	7,857	25,158	33,015

23. Ingresos y gastos financieros

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

	2016	2015
	S/(000)	S/(000)
Ingresos		
Ganancia de instrumentos financieros	1,459	2,530
Intereses de préstamos otorgados	638	402
Intereses sobre depósitos	1,275	1,053
Otros	2,879	367
Total	6,251	4,352
Gastos		
Intereses de emisión de bonos	76,674	74,861
Gasto por instrumento derivado financiero	8,705	5,939
Gastos de estructuración	12,673	10,302
Intereses de préstamos a largo plazo	5,976	279
Intereses por arrendamientos financieros y otros	8,819	5,525
Otros	6,933	10,962
Total	119,780	107,868

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 diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, la tasa del impuesto a la renta fue de 28, sobre la renta imponible, después de cacular la participación de los trabajadores, que de acuerdo a las normas vigentes se calcula con una tasa de entre 5 y 8 por ciento.

De acuerdo al Decreto Legislativo N°1261 la tasa del impuesto a la renta aplicable sobre la renta imponible después de deducir la participación de los trabajadores será 29.5 por ciento a partir del año 2017.

- (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 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	Impuesto a la renta	Impuesto general a las ventas
Real Plaza S.R.L.	Del 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 diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el impuesto a la renta provisionado asciende a S/166,501,000 y S/113,342,000, respectivamente.

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

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

25. Transacciones con partes relacionadas

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

	S/(000)	S/(000)
Por cobrar		
Intercorp Perú Ltd	476	2,652
Tiendas Peruanas S.A.	21,757	8,085
Home Centers Peruanos S.A.	3,432	3,160
Cineplex S.A.	3,979	4,360
Bembos	3,669	3,209
Supermercados Peruanos S.A.	1,181	6,788
Eckerd Perú S.A.	573	240
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank (c)	658	954
InRetail Management S.R.L.	22	1,915
Otras Compañías vinculadas	10,175	10,927
Total	45,922	42,290

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	2016 S/(000)	2015 S/(000)
Por pagar		
Intercorp Perú Ltd		-
InRetail Management S.R.L.		-
Supermercados Peruanos S.A.	72	1,606
Tiendas Peruanas S.A.	3,609	1,900
Interseguro Compañía de Seguros S.A.	10	-
Home Centers Peruanos S.A.	47	-
Otros	1,305	645
Total	5,043	4,151
Obligaciones financieras		
Arrendamientos financieros:		
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank	124	988

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 diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, InRetail Real Estate mantiene saldos con su vinculada Banco Internacional del Perú S.A. – Interbank en el rubro de efectivo y equivalente de efectivo por un importe de S/22,052,000 y S/29,087,000, respectivamente.
- (c) 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 diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, InRetail Real Estate no mantiene deudas con tasa variable, las cuales estarían expuestas a un riesgo de cambio en la tasa de interés.

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

	2016 US\$(000)	2015 US\$(000)
Activo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,225	2,362
Inversiones financieras con cambios en resultados	12,644	767
Inversiones financieras disponible para la venta	17,104	17,571
Cuentas por cobrar comerciales	726	1,053
Otras cuentas por cobrar, neto	816	1,267
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	2,432	2,848
Total activo	37,947	25,868
Pasivo		
Cuentas por pagar comerciales	2,450	337
Otras cuentas por pagar	10,501	9,974
Otras cuentas por pagar a partes relacionadas	61	452
Obligaciones financieras	294,820	283,559
Total pasivo	307,832	294,322
Call Spread	200,000	200,000
Posición pasiva, neta	(69,885)	(68,454)

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, InRetail Real Estate y sus Subsidiarias han decidido reducir el riesgo de tipo de cambio mediante la celebración de una operación de cobertura a través de un Call Spread que 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 diciembre de 2016 el tipo de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en Dólares estadounidenses era de S/ 3.352 por US\$1 para la compra y S/3.360 para la venta (S/3.408 por US\$1 para la compra y S/3.413 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre 2015).

Por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2016, InRetail Real Estate ha incurrido en una ganancia neta por diferencia de cambio por aproximadamente S/3,878,000 (pérdida de S/80,968,000, al 31 diciembre de 2015) la cual se presenta en el rubro "Diferencia en cambio, neta" del estado consolidado de resultados integrales.

(b) Riesgo de crédito –

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

Riesgos de crédito relacionados con cuentas por cobrar –

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

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

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

(c) Riesgo de liquidez

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

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

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.