

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

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

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

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

Contenido

Estado Financiero consolidado intermedio

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de resultados

Estado consolidado de resultados integrales

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Estado consolidado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre 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	54,155	49,109	Cuentas por pagar comerciales	14	40,405	31,172
Inversiones financieras disponible para la venta	5	56,403	57,470	Otras cuentas por pagar	15	57,216	72,821
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	6	202,047	90,334	Cuentas por pagar a partes relacionadas	25	931	5,043
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	25,971	30,034	Impuesto a la renta corriente		840	-
Otras cuentas por cobrar	8	22,866	18,439	Obligaciones financieras porción corriente	16	45,207	44,457
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	25	31,787	45,922	Total pasivo corriente		144,599	153,493
Gastos pagados por adelantado	9	5,166	2,374	Otras cuentas por pagar a largo plazo	15	22,203	23,336
Impuesto por recuperar	10	10,045	19,275	Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	24(e)	213,081	166,501
Total activo corriente		408,440	312,957	Obligaciones financieras porción no corriente	16	1,147,603	1,212,180
Activo no corriente				Pasivo por impuesto a la renta diferido, neto	17	27,478	19,052
Activo por impuesto a la renta diferido, neto	17	1,521	1,106	Total pasivo no corriente		1,410,365	1,421,069
Impuesto por recuperar	10	16,152	50,346	Total pasivo		1,554,964	1,574,562
Propiedad, planta y equipo, neto	11	9,192	10,576	Patrimonio			
Propiedades de inversión	12	3,159,414	3,073,771	Capital social	19	1,475,706	1,475,706
Inversión en asociada		42,986	31,690	Resultados no realizados en instrumentos financieros		3,706	(11,678)
Intangible, neto		3,625	2,357	Resultados acumulados		637,600	500,578
Instrumento financiero derivado	13	30,279	55,908	Total patrimonio		2,117,012	1,964,606
Otros activos		367	457	Total pasivo y patrimonio			
Total activo no corriente		3,263,536	3,226,211			3,671,976	3,539,168
Total activo		3,671,976	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 doce meses terminados el 31 diciembre de 2017 y 2016 (auditado)

	Nota	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Ingresos por alquileres	20	328,755	317,150
Costo de ingresos por alquiler	21	(44,693)	(34,001)
Ingresos por alquiler neto		284,062	283,149
Ingresos por servicios de gerencia	20	147,099	140,728
Costo relacionado al ingreso de servicios de gerencia	21	(112,177)	(109,053)
Ingreso neto por servicio de gerencia		34,922	31,675
Utilidad bruta		318,984	314,824
Ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	12(b)	8,459	11,056
Gastos administrativos	22	(28,300)	(26,355)
Gastos de ventas	22	(8,067)	(6,254)
Otros ingresos (gastos) operativos		10,727	454
Utilidad de operación		301,803	293,725
Ingresos financieros	23	7,783	6,251
Gastos financieros	23	(114,641)	(119,780)
Diferencia en cambio, neta	26 (a)(ii)	7,997	3,878
Utilidad antes de impuesto a la renta		202,942	184,074
Impuesto a la renta	17(a)	(65,876)	(56,149)
Utilidad neta		137,066	127,925
Utilidad por acción:			
Utilidad por acción básica y diluida atribuible a los accionistas de InRetail Real Estate	19(b)	0.2412	0.2251

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 2017 y 2016 (auditado)

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Utilidad neta	137,066	127,925
Otros resultados integrales		
Ganancia no realizada en inversiones disponibles para la venta	2,048	8,285
Transferencia de la ganancia realizada en inversiones disponibles para la venta a los resultados del período	(181)	-
Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	(560)	(2,485)
Total otros resultados integrales de inversiones disponibles para la venta	1,307	5,800
Ganancia en instrumentos financieros derivados de cobertura	6,388	12,716
Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	7,689	1,977
Total otros resultados integrales de instrumentos financieros derivados de cobertura	14,077	14,693
Otros resultados integrales del año, neto de impuesto a la renta	15,384	20,493
Total resultados integrales del año	152,450	148,418

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 2017 y de 2016 (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	-	-	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
Saldo al 1 de enero de 2017	1,475,706	(11,678)	500,578	1,964,606	-	1,964,606
Utilidad neta	-	-	137,066	137,066	-	137,066
Otros resultados integrales	-	15,384	-	15,384	-	15,384
Total resultados integrales	-	15,384	137,066	152,450	-	152,450
Efecto por cambio de participación en subsidiarias	-	-	(44)	(44)	-	(44)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1,475,706	3,706	637,600	2,117,012	-	2,117,012

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 2017 y de 2016 (auditado)

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Actividades de operación		
Ingresos de actividades ordinarias	490,948	450,839
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(133,531)	(121,880)
Pagos de remuneraciones y beneficios sociales	(28,879)	(30,678)
Pago de tributos	(19,496)	(3,807)
Recupero de impuestos	32,261	54,158
Otros cobros (pagos), neto	7,052	(1,865)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	348,355	346,767
Actividades de inversión		
Venta de inversiones a valor razonable con cambios en resultados	199,668	304,988
Venta de propiedades de inversión	4,004	2,751
Venta de mobiliario y equipo	64	-
Aporte de inversión en asociada	(8,331)	(31,690)
Compra de inversiones a valor razonable con cambio en resultados	(311,381)	(360,426)
Préstamos (otorgados a) cobrados a relacionadas, neto	(1,800)	1,915
Compra de instalaciones, mobiliario y equipo	(1,370)	(1,107)
Compra y desarrollo de intangibles	(1,556)	(972)
Compra de propiedades de inversión	(78,144)	(105,461)
Compra de inversiones disponibles para la venta	-	(30,773)
Compra de inversión en subsidiaria	-	(9,040)
Pago de IGV por obras en curso de inversión inmobiliaria	(14,066)	(33,493)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(212,912)	(263,308)
Actividades de financiamiento		
Pago de deuda y préstamos que devengan intereses	(43,210)	(44,826)
Venta de bonos de propia emisión	-	55,000
Pago de intereses	(87,187)	(90,568)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(130,397)	(80,394)
Aumento neto de efectivo y depósitos a corto plazo	5,046	3,065
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	49,109	46,044
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	54,155	49,109
Transacciones que no generaron flujos de efectivo		
Activos fijos adquiridos mediante arrendamientos financieros y otras obligaciones financieras	929	1,793
Propiedades de inversión adquiridas mediante arrendamientos financieros y otras obligaciones financieras	-	34,523

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

1. Actividad económica

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

Al 31 de diciembre 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 Villarón N ° 140, Urb. Santa Catalina, La Victoria, Lima, Perú.

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

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

Los estados financieros adjuntos interinos consolidados al 31 de diciembre de 2017 fueron aprobados por el Consejo de Administración el 28 de febrero de 2018.

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 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, Interproperties Holding II mantiene la propiedad del 100 por ciento de participación en los activos netos de Patrimonio Fideicometido – D.S. N°093-2002-EF- Interproperties Puerta del Sol, una entidad de propósito especial constituida para mantener y administrar el centro comercial Real Plaza Cuzco “San Antonio”.

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

Empresa dedicada a la gestión de los centros comerciales (21 al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016) y a mantener y desarrollar las relaciones con los arrendatarios. Real Plaza opera bajo el nombre comercial de “Centro Comercial Real Plaza”.

Al 31 de diciembre de 2017, Real Plaza administra centros comerciales en Chiclayo, Piura, Chimbote, Trujillo, Huancayo, Arequipa, Juliaca, Huánuco, Cusco, Cajamarca, Pucallpa y Lima.

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1 Bases de preparación y presentación

Los estados financieros consolidados intermedios de InRetail Real Estate han sido preparados de acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad N° 34 “Estados Financieros Intermedios”. Además, las políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados intermedios son consistentes con las políticas observadas en la preparación de los estados financieros consolidados auditados de InRetail Real Estate correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2016. Por lo tanto, estos estados financieros intermedios consolidados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

La información financiera intermedia no incluye toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros anuales y deben ser leídos conjuntamente con la información auditada anual al 31 de diciembre de 2016.

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

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

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

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

3.2 Nuevas normas e interpretaciones adoptadas por InRetail Real Estate

Varias normas e interpretaciones han entrado en vigencia el 1 de enero de 2017; sin embargo, en opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate, no tienen ningún impacto en los estados financieros consolidados no auditados adjuntos al 31 de diciembre 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 S/(000)	2016 S/(000)
Efectivo	31	32
Cuentas corrientes (b)	29,675	7,058
Depósitos a plazos (c)	22,846	38,538
Depósito en garantía de fideicomiso (d)	1,603	3,481
Total	54,155	49,109

- (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 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 1.25 y 3.30 en soles (entre 4.10 y 4.60 por ciento en soles y 0.30 por ciento en Dólares estadounidenses, al 31 de diciembre de 2016).
- (d) Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2017, corresponde a los bonos emitidos por Intercorp Ltd, por un importe de US\$6,656,000 equivalente a un importe de S/21,599,000 (US\$6,431,000 equivalente a S/21,608,000 al 31 de diciembre de 2016), con vencimiento en el año 2025, y devenga un intereses efectivo de 5.785 por ciento anual. El valor razonable se determina por las cotizaciones de precios publicados en un mercado activo.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantiene otras inversiones disponibles para la venta por un importe de US\$10,725,000 equivalente a S/34,804,000 (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 S.A.C. SAF	180,965	69,383
Fondos Mutuos mantenidos por Interfondos S.A. SAF	21,082	20,951
Total	202,047	90,334

Al 31 de diciembre 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)	16,459	17,161
Servicios no facturados (c)	13,561	16,562
Letras por cobrar	1,972	1,478
Total	31,992	35,201
Provisión para cuentas de cobranza dudosa (e)	(6,021)	(5,167)
Total	25,971	30,034

(b) Al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, las cuentas por cobrar comerciales están denominadas en Soles y en Dólares estadounidenses, tienen vencimiento corriente y no devengan intereses.

(c) Al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, corresponde principalmente a servicios de alquiler no facturados, por el concepto de renta variable y renta fija, los mismos que son facturados durante el mes siguiente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	Saldos al 31 de diciembre de 2017		
	No deterioradas	Deterioradas	Total
	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Servicios no facturados	13,561	-	13,561
Saldos vencidos			
Desde 1 a 90 días	11,550	-	11,550
Desde 91 a 120 días	317	113	430
Desde 121 a 180 días	367	240	607
Desde 181 a 270 días	102	376	478
Mas de 271 días	74	5,292	5,366
Total	25,971	6,021	31,992

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Saldo al inicio del año	5,167	5,492
Provisión reconocida como gasto del año, nota 22 (b)	1,970	2,051
Recuperos, nota 22 (b)	(1,103)	(2,422)
Diferencia en cambio	(13)	46
Saldo al fin del periodo	6,021	5,167

En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate Corp., la provisión para cuenta de cobranza dudosa cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro al 31 de diciembre 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)	680	4,133
Fondos mantenidos en el Banco de la Nación (c)	20,422	13,134
Otros	1,764	1,172
Total	22,866	18,439

- (b) Al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, corresponde a anticipos realizados a proveedores para cubrir las actividades de la Compañía, relacionadas con los proyectos de los centros comerciales.
- (c) De conformidad con la Resolución de Superintendencia N° 183-2004 / SUNAT, los fondos depositados en el Banco de la Nación deben ser utilizados exclusivamente para el pago de impuestos, o es posible solicitar su reembolso en efectivo. En el caso de la Compañía y de sus Subsidiarias, estos fondos serán utilizados en su totalidad para el pago de impuestos.
- (d) En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate, no es necesario constituir una provisión de cobranza dudosa al 31 de diciembre 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)	1,526	1,903
Tributos municipales pagados por adelantado (c)	630	-
Costo de estructuración (d)	2,700	-
Otros	310	471
Total	5,166	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)	22,471	66,866
Pagos a cuenta del impuesto a la renta	1,821	2,755
Otros	1,905	-
Total	26,197	69,621
Por vencimiento		
Corriente	10,045	19,275
No corriente	16,152	50,346
Total	26,197	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	493	8,425	178	18,976
Adiciones	262	215	477	1,171	174	2,299
Retiros o ventas	44	(349)	(275)	(14)	(42)	(636)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	5,866	4,186	695	9,582	310	20,639
Depreciación acumulada						
Saldo al 1 de enero de 2017	1,986	2,285	174	3,955	-	8,400
Depreciación del período, nota 22 (b)	1,107	607	132	1,613	-	3,459
Retiros o ventas	-	(231)	(165)	(16)	-	(412)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	3,093	2,661	141	5,552	-	11,447
Costo neto al 31 de diciembre de 2017	2,773	1,525	554	4,030	310	9,192
Costo neto al 31 de diciembre de 2016	3,574	2,035	318	4,471	178	10,576

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

(c) Al 31 de diciembre 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)	462,095	428,338
Real Plaza Chiclayo centro comercial	262,796	255,084
Real Plaza Cuzco centro comercial (i)	260,129	247,614
Real Plaza Centro Cívico centro comercial (i)	233,451	231,510
Real Plaza Piura centro comercial	231,112	220,966
Real Plaza Primavera centro comercial	222,477	208,377
Real Plaza Trujillo centro comercial	199,368	181,977
Real Plaza Huancayo centro comercial (i)	158,189	163,393
Proyecto Real Plaza Puruchuco	141,749	137,298
Real Plaza Huánuco centro comercial (i)	116,370	117,551
Real Plaza Santa Clara centro comercial	113,984	108,051
Real Plaza Pro centro comercial	106,905	97,957
Real Plaza Cajamarca centro comercial	96,057	112,670
Real Plaza Juliaca centro comercial (i)	95,634	95,631
Real Plaza Arequipa centro comercial (i)	85,802	103,607
Real Plaza Chorrillos centro comercial	76,085	71,884
Real Plaza Sullana centro comercial	50,141	55,829
Real Plaza Nuevo Chimbote centro comercial	30,607	24,866
Jr. de la Unión Inmueble	18,768	20,646
Otros (ii)	197,695	190,522
Total	3,159,414	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 31 de diciembre 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 doce meses terminado el 31 de diciembre 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	79,246	139,984
Retiros por venta	(2,062)	(2,770)
Ajuste al valor razonable	8,459	11,056
Saldos al final del periodo	3,159,414	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 31 de diciembre 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	649,000	30,279	55,908
					30,279	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)	32,941	19,668
Provisión por servicios recibidos pero no facturados (c)	7,464	11,504
Total	40,405	31,172

(b) Al 31 de diciembre 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	2016
	S/(000)	S/(000)
Ingresos diferidos (b)	23,411	30,577
Intereses por pagar (c)	36,198	38,393
Depósitos de terceros (d)	2,719	2,751
Participación de utilidades de los trabajadores	3,486	2,400
Vacaciones por pagar	280	235
Otras cuentas por pagar	13,325	21,801
Total	79,419	96,157
Por vencimiento:		
Corriente	57,216	72,821
No corriente	22,203	23,336
Total	79,419	96,157

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

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Derecho de llave (b.1)	16,019	18,293
Alquiler cobrado por adelantado (b.2)	7,392	12,284
Total	23,411	30,577

(b.1) Al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, corresponde al pago de derecho de llave efectuado por los arrendatarios que operan en los Centros Comerciales Real Plaza.

(b.2) Al 31 de diciembre 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 2017 y al 31 de diciembre de 2016, corresponde principalmente a intereses por pagar originados por la oferta privada de "Senior Unsecured Notes" con vencimiento en el 2021. Los intereses sobre los bonos se devengan a una tasa de interés de 6.50 por ciento anual y con vencimientos semestrales en enero y julio de cada año.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

16. Obligaciones financieras

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

Tipo de obligación	Moneda de origen	Tasa de interés %	Vencimiento	Importe original		Total		Corriente		No corriente	
				US\$ (000)	S/(000)	2017	2016	2017	2016	2017	2016
						S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Bonos emitidos (b)											
Emission de bonos en moneda extranjera	USD	6.500	2021	350,000	-	916,875	936,147	-	-	916,875	936,147
Emission de bonos en moneda local	PEN	7.875	2034	-	141,000	135,383	135,324	-	-	135,383	135,324
				350,000	141,000	1,052,258	1,071,471	-	-	1,052,258	1,071,471
Arrendamiento financiero											
Partes relacionadas											
Banco Internacional del Perú-Interbank	USD	5.300	2018 - 2020	208	-	326	124	160	56	166	68
Partes no relacionadas											
Banco de Crédito del Perú (c)	S/	8.020	2019	-	54,748	9,321	13,314	5,099	4,371	4,222	8,943
Banco de Crédito del Perú (d)	S/	7.970	2023	-	32,926	23,003	26,055	3,291	3,053	19,712	23,002
Banco de Crédito del Perú (e)	S/	8.060	2024	-	20,727	15,072	16,809	1,874	1,737	13,198	15,072
Hewlett Packard S.A.	US\$	4.680	2017 - 2021	547	-	1,152	1,998	426	852	726	1,146
IBM Perú SAC	US\$	2.250	2018	70	-	39	194	39	147	-	47
CSI Renting	US\$	Entre 2.720 y 5.130	2018 - 2020	151	-	194	193	103	112	91	81
INFRATECH	US\$	5.00	2020	41	-	173	-	70	-	103	-
				1,220	216,701	49,280	58,687	11,062	10,328	38,218	48,359
Pagarés y préstamos											
Obligaciones de Terceros											
JP. Morgan	USD	1.658	2021	18,111	-	41,487	51,940	9,301	9,307	32,186	42,633
Scotiabank Perú S.A.A. (f)	PEN	6.700	2019	-	100,000	49,785	74,539	24,844	24,822	24,941	49,717
				18,111	100,000	91,272	126,479	34,145	34,129	57,127	92,350
Total				369,331	457,701	1,192,810	1,256,637	45,207	44,457	1,147,603	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/1,135,750,000 al 31 de diciembre 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\$16,636,000 equivalente a S/53,984,000 al 31 de diciembre de 2017 (US\$20,571,000 equivalente a S/69,118,000 al 31 de diciembre de 2016). Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2017, se presenta neta de US\$50,814,000 equivalente a S/164,891,000 (US\$50,814,000 equivalente aproximadamente a S/170,735,000 al 31 de diciembre de 2016) correspondiente a las "Senior Notes Unsecured" mantenidas por InRetail Shopping Malls. Al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el saldo neto de este préstamo es de S/916,875,000 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/1,617,000 al 31 de diciembre de 2017 (S/1,676,000 al 31 de diciembre de 2016). Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2017, se presenta neto de S/4,000,000 (S/4,000,000 al 31 de diciembre de 2016) correspondiente a las "Senior Unsecured Notes " mantenidas en cartera por InRetail Shopping Malls. Al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el saldo neto de este préstamo es de aproximadamente S/135,383,000 y S/135,324,000, respectivamente.

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

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

Deuda en Soles:

- La Compañía y sus subsidiarias mantendrán activos libres de gravámenes por no menos del 150 por ciento del monto total de la deuda no garantizada consolidada.
- Prueba de apalancamiento: La cantidad total de capital de todas las deudas pendientes no será mayor al 60 por ciento de la suma de los activos totales.
- Prueba de deuda garantizada: la cantidad total de capital de todas las deudas pendientes con garantía no será mayor que el 40 por ciento de la suma de los activos totales.
- Ratio de cobertura financiera: EBITDA consolidado ajustado/gastos financieros consolidados por los cuatro últimos trimestres reportados, deberá ser mayor a 1.5.

Deuda en Dólares:

- La Compañía y sus subsidiarias mantendrán activos libres de gravámenes por no menos del 150 por ciento del monto total de la deuda no garantizada consolidada.
- Prueba de apalancamiento: La cantidad total de capital de todas las deudas pendientes no será mayor al 60 por ciento de la suma de los activos totales.
- Prueba de deuda garantizada: la cantidad total de capital de todas las deudas pendientes con garantía no será mayor que el 30 por ciento de la suma de los activos totales.
- Ratio de cobertura financiera EBITDA consolidado ajustado/gastos financieros consolidado por los cuatro últimos trimestres reportados, deberá ser mayor a 2.0.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

En opinión de la Gerencia, estas cláusulas no limitan las operaciones del Grupo InRetail y han sido cumplidas al 31 de diciembre 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 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 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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/215,000 y S/461,000 al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2017, InRetail Real Estate amortizó la deuda con Scotiabank del Perú S.A.A. por el importe de S/50,000,000.

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

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
2017	-	44,457
2018	45,207	44,539
2019	45,488	45,583
2020	17,173	17,497
2021	934,861	954,537
2022 en adelante	150,080	150,024
Total	<u>1,192,809</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 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, así como los presentados en el estado consolidado de resultados por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2017 y de 2016:

Estado de situación financiera	2017		2016	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Real Plaza S.R.L.	1,521	-	1,106	-
Inmobiliaria Puerta del Sol	-	27,478	-	19,052
Total	<u>1,521</u>	<u>27,478</u>	<u>1,106</u>	<u>19,052</u>

Estado de resultados	Impuesto a la renta por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016	
	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Corriente	(57,866)	(55,122)
Diferido	(8,010)	(1,027)
Total	<u>(65,876)</u>	<u>(56,149)</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

18. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a cartas fianzas a favor de terceros por aproximadamente S/8,827,000 y US\$3,391,000 (S/10,635,000 y US\$ 3,391,000 al 31 de diciembre de 2016), que garantizan el cumplimiento de obligaciones provenientes de acuerdos contractuales relacionados con los proyectos inmobiliarios de Interproperties Holding e Interproperties Holding II.

19. Patrimonio

(a) Capital social –

Al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el capital social de InRetail Real Estate Corp., está representado por 568,201,039 acciones con un valor nominal de US\$1.00 cada una, equivalente a S/1,475,706,000 aproximadamente.

(b) Utilidad por acción –

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

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

	Acciones comunes		
	Acciones en circulación	Días de vigencia hasta el término del período	Promedio ponderado de acciones
Número al 1 de enero de 2016	568,201,039	365	568,201,039
Número al 31 de diciembre de 2016	568,201,039		568,201,039
Número al 1 de enero de 2017	568,201,039	365	568,201,039
Número al 31 de diciembre de 2017	568,201,039		568,201,039
Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017			
	Utilidad neta (numerador)	Acciones (denominador)	Utilidad por acción
	S/		S/
Utilidad por acción básica y diluida	137,066,000	568,201,039	0.2412
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

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 2017 y de 2016:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Ingresos por renta		
Ingresos por rentas (b)	310,625	295,783
Alquiler de espacios publicitarios	11,129	11,960
Derecho de llave	7,001	9,407
Total	328,755	317,150
Ingresos por servicios de gerencia		
Gastos comunes (c)	66,824	62,191
Electricidad y agua (d)	48,055	49,662
Promoción y publicidad (e)	17,492	16,493
Parqueo	8,793	8,541
Servicios administrativos	1,221	1,029
Otros	4,714	2,812
Total	147,099	140,728

- (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	264,374	254,446
Ingresos por renta variable	46,251	41,337
Total	310,625	295,783

- (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 el 31 de diciembre de 2017 y de 2016:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Costo de ingresos por alquiler		
Costo de alquiler de terrenos (b)	27,490	16,324
Impuesto predial y arbitrios	13,275	12,342
Costo de seguros de edificios	3,745	3,909
Otros	183	1,426
Total	44,693	34,001
Costo relacionado a ingreso por servicios de gerencia		
Electricidad y agua	41,309	47,325
Mantenimiento y administración de parqueo	17,357	14,802
Marketing y publicidad	18,246	18,430
Gastos de personal	12,155	9,812
Servicio de limpieza	10,597	9,053
Servicio de seguridad	7,805	6,743
Alquiler, servicios profesionales y comunicación	144	1,635
Otros costos	4,564	1,253
Total	112,177	109,053

- (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	28,300	26,355
Gastos de venta	8,067	6,254
Total	36,367	32,609

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	Gastos administrativos	Total
	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Gastos de personal	5,822	14,718	20,540
Depreciación, nota 11 (a)	-	3,459	3,459
Amortización	-	287	287
Servicios prestados por terceros	390	4,322	4,712
Provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	1,970	-	1,970
Recupero de provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	(1,103)	-	(1,103)
Otras cargas de gestión	988	5,514	6,502
Total	8,067	28,300	36,367

	2016		
	Gastos de ventas	Gastos administrativos	Total
	S/(000)	S/(000)	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
Provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	2,051	-	2,051
Recupero de provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	(2,422)	-	(2,422)
Otros cargos de gestión	196	5,287	5,483
Total	6,254	26,355	32,609

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 2017 y de 2016:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Ingresos		
Intereses sobre depósitos	5,574	1,275
Ganancia de instrumentos financieros	-	1,459
Intereses de préstamos otorgados	655	638
Otros	1,554	2,879
Total	7,783	6,251

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Gastos		
Intereses de emisión de bonos	74,160	76,674
Devengamiento por la prima del Call Spread	9,018	8,705
Gastos de estructuración	13,110	12,673
Intereses de préstamos a largo plazo	4,293	5,976
Intereses por arrendamientos financieros y otros	7,281	8,819
Otros	6,779	6,933
Total	114,641	119,780

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 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 31 de diciembre 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 2017	Del 2013 al 2017
Inmobiliaria Puerta del Sol S.A.	Del 2014 al 2017	Del 2013 al 2017

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 2017 y 31 de diciembre de 2016, el impuesto a la renta provisionado asciende a S/213,081,000 y S/166,501,000, respectivamente.

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

En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate y de sus asesores legales, cualquier mayor impuesto que se determine no sería significativo para los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre 2016.

25. Transacciones con partes relacionadas

- (a) Como resultado de las transacciones con partes relacionadas, InRetail Real Estate y sus Subsidiarias presentan los siguientes saldos al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Por cobrar		
Tiendas Peruanas S.A.	4,419	21,757
Homecenters Peruanos S.A.	1,591	3,432
Cineplex S.A.	754	3,979
Bembos	1,817	3,669
IR Management S.R.L.	1,874	22
Supermercados Peruanos S.A. (c)	5,364	1,181
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank	1,139	658
Intercorp Perú Ltd	552	476
Eckerd Perú S.A.	127	573
Otras	14,150	10,175
Total	31,787	45,922

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Por pagar		
Tiendas Peruanas S.A.	270	3,609
Supermercados Peruanos S.A.	513	72
Homecenters Peruanos S.A.	51	47
Interseguro Compañía de Seguros S.A.	-	10
Otras	97	1,305
Total	931	5,043
Obligaciones financieras		
Arrendamientos financieros:		
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank	326	124

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

- (b) Al 31 de diciembre 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/16,652,000 y S/22,052,000, respectivamente.
- (c) Al 31 de diciembre 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/42,986,000 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 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, InRetail Real Estate no mantiene deudas con tasa variable, las cuales estarían expuestas a un riesgo de cambio en la tasa de interés.

(ii) Riesgo tipo de cambio

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

Al 31 de diciembre 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	2016
	US\$(000)	US\$(000)
Activo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,595	4,225
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	18,985	12,644
Inversiones financieras disponible para la venta	17,381	17,104
Cuentas por cobrar comerciales, neto	402	726
Otras cuentas por cobrar, neto	403	816
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	2,722	2,432
Total activo	42,488	37,947
Pasivo		
Cuentas por pagar comerciales	(1,498)	(2,450)
Otras cuentas por pagar	(11,303)	(10,501)
Otras cuentas por pagar a partes relacionadas	(362)	(61)
Obligaciones financieras, incluye porción corriente	(295,916)	(294,820)
Total pasivo	(309,079)	(307,832)
Call Spread	200,000	200,000
Posición pasiva, neta	(66,591)	(69,885)

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Al 31 de diciembre 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 cubre el riesgo de tipo de cambio asociado a los "Senior Notes Unsecured", el cual es considerado como un instrumento de cobertura eficaz. El Call Spread ha sido suscrito por un valor nominal de US\$200,000,000, protege fluctuaciones del tipo de cambio entre S/3.225 y 3.750 y será efectivo hasta el vencimiento de los "Senior Notes Unsecured". La posición neta del contrato de cobertura del Call Spread de moneda corresponde a operaciones de cambio (Soles cambiados por Dólares estadounidenses), con valor nominal de US\$200,000,000. Ver nota 13 y 16.

Las transacciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Bancos, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones. Al 31 de diciembre de 2017 el tipo de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en Dólares estadounidenses era de S/ 3.238 por US\$1 para la compra y S/3.245 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 doce meses terminado el 31 de diciembre de 2017, InRetail Real Estate ha incurrido en una ganancia neta por diferencia de cambio por aproximadamente S/7,997,000 (S/3,878,000, al 31 diciembre de 2016) la cual se presenta en el rubro "Diferencia en cambio, neta" del estado consolidado de resultados integrales.

(b) Riesgo de crédito –

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

Riesgos de crédito relacionados con cuentas por cobrar –

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

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

Los riesgos de créditos de saldos con bancos son manejados por la Gerencia de acuerdo con políticas de InRetail Real Estate. Las inversiones de excedentes de efectivo son efectuadas con una entidad financiera vinculada de primer nivel. La máxima exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre 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.