

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estados Financieros consolidados intermedios al 30 de junio de 2018 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2017 (auditado) y por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2018 y de 2017

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados intermedios al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 y por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2018 y de 2017.

Contenido

Estado Financiero consolidado intermedio

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de resultados

Estado consolidado de resultados integrales

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Estado consolidado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera

Al 30 de junio de 2018 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2017 (auditado)

	Nota	2018 S/(000)	2017 S/(000)		Nota	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Activo				Pasivo y patrimonio			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	33,753	56,025	Cuentas por pagar comerciales	14	37,709	31,866
Inversiones financieras disponible para la venta	5	64,041	56,403	Otras cuentas por pagar	15	52,772	60,649
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	6	2,614	202,047	Cuentas por pagar a partes relacionadas	25	34,978	23,355
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	26,232	25,971	Obligaciones financieras porción corriente	16	46,198	45,207
Otras cuentas por cobrar	8	24,629	22,866	Total pasivo corriente		171,657	161,077
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	25	73,270	52,341	Cuentas por pagar comerciales		-	8,539
Gastos pagados por adelantado	9	7,570	5,166	Otras cuentas por pagar a largo plazo	15	22,691	19,610
Impuesto por recuperar	10	7,829	10,045	Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	24(e)	237,240	213,081
Total activo corriente		239,938	430,864	Obligaciones financieras porción no corriente	16	1,650,202	1,147,603
Activo no corriente				Pasivo por impuesto a la renta diferido, neto	17	28,932	27,478
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	25	402,500	-	Total pasivo no corriente		1,939,065	1,416,311
Activo por impuesto a la renta diferido, neto	17	1,795	1,521	Total pasivo		2,110,722	1,577,388
Impuesto por recuperar	10	17,298	16,152	Patrimonio			
Propiedad, planta y equipo, neto	11	8,568	9,192	Capital social	19	1,475,706	1,475,706
Propiedades de inversión	12	3,502,384	3,202,400	Resultados no realizados en instrumentos financieros		1,311	3,706
Intangible, neto		5,335	3,625	Resultados acumulados		682,121	637,600
Instrumento financiero derivado	13	92,042	30,279	Total patrimonio		2,159,138	2,117,012
Otros activos		-	367	Total pasivo y patrimonio		4,269,860	3,694,400
Total activo no corriente		4,029,922	3,263,536				
Total activo		4,269,860	3,694,400				

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 seis meses terminados el 31 marzo de 2018 y 2017 (auditado)

	Nota	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Ingresos por alquileres	20	168,535	155,974
Costo de ingresos por alquiler	21	(22,585)	(21,685)
Ingresos por alquiler neto		145,950	134,289
Ingresos por servicios de gerencia	20	75,657	73,927
Costo relacionado al ingreso de servicios de gerencia	21	(57,439)	(57,310)
Ingreso neto por servicio de gerencia		18,218	16,617
Utilidad bruta		164,168	150,906
Ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	12(b)	8,562	4,724
Gastos administrativos	22	(15,522)	(11,977)
Gastos de ventas	22	(4,252)	(3,770)
Otros ingresos (gastos) operativos		3,910	1,259
Utilidad de operación		156,866	141,142
Ingresos financieros	23	9,949	3,276
Gastos financieros	23	(110,425)	(57,378)
Diferencia en cambio, neta	26 (a)(ii)	7,498	7,279
Utilidad antes de impuesto a la renta		63,888	94,319
Impuesto a la renta	17(a)	(19,367)	(29,633)
Utilidad neta		44,521	64,686
Utilidad por acción:			
Utilidad por acción básica y diluida atribuible a los accionistas de InRetail Real Estate	19(b)	0.078	0.114

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 seis meses terminados el 30 de junio de 2018 y 2017 (auditado)

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Utilidad neta	44,521	64,686
Otros resultados integrales		
Ganancia (pérdida) no realizada en inversiones disponibles para la venta	6,554	(4,159)
Transferencia de la pérdida no realizada en inversiones disponibles para la venta a los resultados del periodo	(902)	-
Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	(1,966)	1,248
Total otros resultados integrales de inversiones disponibles para la venta	3,686	(2,911)
(Pérdida) ganancia no realizada en instrumentos financieros derivados de cobertura	(361)	14,384
Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	(5,720)	3,306
Total otros resultados integrales de instrumentos financieros derivados de cobertura	(6,081)	17,690
Otros resultados integrales del año, neto de impuesto a la renta	(2,395)	14,779
Total resultados integrales del año	42,126	79,465

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 seis meses terminados el 30 de junio de 2018 y de 2017 (auditado)

	Capital social	Resultados no realizados en instrumentos financieros	Resultados acumulados	Total patrimonio
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Saldo al 1 de enero de 2017	1,475,706	(11,678)	500,578	1,964,606
Utilidad neta	-	-	64,686	64,686
Otros resultados integrales	-	14,779	-	14,779
Total resultados integrales	-	14,779	64,686	79,465
Otros	-	-	(50)	(50)
Saldos al 30 de junio de 2017	1,475,706	3,101	565,214	2,044,021
Saldo al 1 de enero de 2018	1,475,706	3,706	637,600	2,117,012
Utilidad neta	-	-	44,521	44,521
Otros resultados integrales	-	(2,395)	-	(2,395)
Total resultados integrales	-	(2,395)	44,521	42,126
Otros	-	-	-	-
Saldos al 30 de junio de 2018	1,475,706	1,311	682,121	2,159,138

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 seis meses terminados el 30 de junio de 2018 y 2017 (auditado)

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Actividades de operación		
Ingresos de actividades ordinarias	242,651	223,531
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(73,596)	(84,766)
Pagos de remuneraciones y beneficios sociales	(16,125)	(14,730)
Pago de tributos	(17,043)	(3,809)
Recupero de impuestos	17,425	13,356
Otros (pagos) cobros, neto	(6,768)	13,641
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	146,544	147,223
Actividades de inversión		
Venta de inversiones a valor razonable con cambios en resultados	199,433	175,503
Venta de inversiones disponibles para la venta	24,640	-
Compra de inversiones disponibles para la venta	(25,889)	-
Compra de inversiones a valor razonable con cambio en resultados	-	(201,583)
Préstamos (otorgados a) cobrados a relacionadas, neto	(406,289)	(7,818)
Compra de instalaciones, mobiliario y equipo	(949)	(288)
Compra y desarrollo de intangibles	(232)	(87)
Compra de propiedades de inversión	(298,718)	(34,519)
Adquisición en subsidiaria	(2,080)	-
Compra de participacion no controladora	-	(50)
Pago de IGV por obras en curso de inversión inmobiliaria	(8,831)	(5,051)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(518,915)	(73,893)
Actividades de financiamiento		
Emisión de bonos, neta de gastos de estructuración	443,063	-
Pago de deuda y préstamos que devengan intereses	(17,444)	(22,251)
Pago de prima por recompra de bonos emitidos	(24,129)	-
Pago de intereses	(51,391)	(41,871)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	350,099	(64,122)
Aumento neto de efectivo y depósitos a corto plazo	(22,272)	9,208
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	56,025	49,914
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	33,753	59,122
Transacciones que no generaron flujos de efectivo		
Activos fijos adquiridos mediante arrendamientos financieros y otras obligaciones financieras	172	-

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados (no auditado)

Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 y por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2018 y de 2017.

1. Actividad económica

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

Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, 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 enero de 2018, La Compañía, a través de su subsidiaria Real Plaza S.R.L. adquirió el 75.00 por ciento de la participación en Centro Comercial Estación Central S.A.. Por los activos adquiridos la Compañía pagó S/2,080,000. A la fecha de adquisición, los activos netos de la empresa adquirida ascendieron a S/446,000.

Al obtener control, el Grupo aplicará el método de compra establecido en NIIF 3 "Combinación de Negocios" para determinar la plusvalía mercantil adquirida. Al 30 de junio de 2018, la Compañía se encuentra en proceso de evaluación del ejercicio de alocación del precio de compra y su respectiva determinación de plusvalía mercantil.

Los estados financieros adjuntos interinos consolidados al 30 de junio de 2018 fueron aprobados por el Consejo de Administración el 15 de agosto 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 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, Interproperties Holding II mantiene la propiedad del 100 por ciento de participación en los activos netos de Patrimonio Fideicomitado – D.S. N°093-2002-EF- Interproperties Puerta del Sol, una entidad de propósito especial constituida para mantener y administrar el centro comercial Real Plaza Cuzco “San Antonio”.

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

Empresa dedicada a la gestión de los centros comerciales (21 al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017) y a mantener y desarrollar las relaciones con los arrendatarios. Real Plaza opera bajo el nombre comercial de “Centro Comercial Real Plaza”.

Al 30 de junio de 2018, Real Plaza administra centros comerciales en Chiclayo, Piura, Chimbote, Trujillo, Huancayo, Arequipa, Juliaca, Huánuco, Cusco, Cajamarca, Pucallpa y Lima.

(d) Centro Comercial Estación central S.A.

Empresa dedicada a la gestión del centro comercial ubicado en la estación central de Buses Metropolitanos.

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 2017. 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 2017.

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 2018; sin embargo, en opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate, no tienen ningún impacto en los estados financieros consolidados no auditados adjuntos al 30 de junio de 2018.

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)

Normas adoptadas

El Grupo InRetail Real Estate Adopto las siguientes normas e interpretaciones que fueron emitidas por el IASB, que son efectivas al 1 de enero de 2018:

- NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes” -

La NIIF 15 fue emitida en mayo de 2014 y estableció un modelo de cinco pasos que aplicará a los ingresos que surgen de contratos con clientes. Bajo la NIIF 15, el ingreso es reconocido por un monto que refleja la consideración contractual acordada con el cliente. Los principios en la NIIF 15 proporcionan un enfoque más estructurado para medir y conocer los ingresos.

La nueva norma sobre ingresos es aplicable a todas las entidades y reemplazará a todos los requerimientos de reconocimiento de ingresos bajo las NIIF. Entra en vigencia el 1 de enero de 2018 y se requiere una aplicación retroactiva completa o modificada para los periodos anuales que empiezan el 1 de enero de 2017 y se permite la adopción anticipada.

La adopción de la NIIF 15 para la compañía y sus subsidiarias no generó impacto en el patrimonio neto al 1 de enero de 2018 y de 2017.

Los ingresos de la Compañía y sus Subsidiarias corresponden principalmente a alquiler de locales comerciales. La transferencia a del beneficio a los clientes es a lo largo del tiempo, dado que el cliente tiene la capacidad de dirigir su uso y de recibir los beneficios derivados del mismo durante el período del contrato.

Los otros ingresos, que son menores en relación alquiler de locales, corresponden principalmente a los servicios por publicidad, venta de energía y otros servicios.

Considerando este marco de referencia, el análisis de los impactos de la NIIF 15 a la fecha, por tipo de ingreso es el siguiente:

(a) Servicio de Alquileres

La Compañía y sus Subsidiarias prestan diversos servicios, siendo los principales los de alquileres de locales comerciales, alquileres temporales de espacio comercial en centros comerciales, servicios de publicidad visual y transporte de bienes. En consecuencia, de acuerdo con la NIIF 15, los ingresos por estos servicios se reconocen a lo largo del tiempo, contado a partir del momento en que inicia el servicio.

Las contraprestaciones variables para esta obligación de desempeño corresponden principalmente a la renta variable especificada en cada contrato. En este sentido, la NIIF 15 establece que los ingresos solo se reconocerán si se puede demostrar que no habrá reversiones significativas de los ingresos al estimar las contraprestaciones variables; por lo que los ingresos se reconocerán en el momento que se producen dado que la estimación de la contraprestación variables por el plazo de los contratos tienen una alto grado de volatilidad.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(b) Otros Ingresos

La Compañía y sus Subsidiarias generan otros ingresos principalmente por conceptos de servicios de publicidad, venta de energía y otros servicios. De acuerdo con la NIIF 15, las contraprestaciones variables correspondientes a este tipo de obligaciones de desempeño son consideradas por la Gerencia en el momento que se da el reconocimiento del ingreso.

Normas no adoptadas:

NIIF 16 "Arrendamientos"

La NIIF 16 trata sobre la identificación de los arrendamientos, así como de su tratamiento contable para los arrendatarios y los arrendadores. Bajo esta NIIF, los arrendamientos operativos entrarán en el Estado de Situación Financiera, reconociendo todos los arrendamientos en el balance como un mayor activo y un mayor pasivo, como si fuera una compra financiada.

Se permite su aplicación anticipada siempre que se aplique también la NIIF 15 "Ingresos de contratos con clientes" y entra en vigencia para los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2019.

A la fecha de este informe, el Grupo InRetail Real estate se encuentra evaluando el impacto que esta norma tendrían en sus estados financieros consolidados cuando éstas entren en vigencia.

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:

	2018	2017
	S/(000)	S/(000)
Efectivo	35	31
Cuentas corrientes (b)	29,025	31,545
Depósitos a plazos (c)	3,090	22,846
Depósito en garantía de fideicomiso (d)	1,603	1,603
Total	33,753	56,025

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (c) Al 30 de junio de 2018, 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 1.75 y 1.77 en soles (entre 1.25 y 3.30 por ciento en soles, al 31 de diciembre de 2017).
- (d) Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, 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 (e), en cumplimiento del contrato de gestión y fideicomiso de garantía.

5. Inversiones financieras 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, 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.

En febrero de 2018, la Compañía vendió el 100 por ciento de sus bonos, generando una ganancia de US\$356,000 equivalente a S/1,164,000 que se encuentra presentado en el estado de resultados consolidado.

En Junio de 2018, la Compañía compró bonos emitidos por InRetail Pharma S.A. con un importe de US\$1,792,000 equivalente a un importe S/5,868,000 con vencimiento en el año 2023 y devengan un interés efectivo de 5.375 por ciento anual.

Asímismo, al 30 de junio de 2018, la Compañía mantiene otras inversiones disponibles para la venta por un importe de US\$17,768,000 equivalente a S/58,173,000 (US\$10,725,000 equivalente a S/34,804,000 al 31 de diciembre de 2017).

6. Inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados

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

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Fondos Mutuos mantenidos por Sura S.A.C. SAF	-	180,965
Fondos Mutuos mantenidos por Interfondos S.A. SAF	2,614	21,082
Total	2,614	202,047

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, 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:

	2018	2017
	S/(000)	S/(000)
Alquileres por cobrar (b)	18,862	13,456
Servicios no facturados (c)	13,258	13,561
Letras por cobrar	1,525	4,975
	<hr/>	<hr/>
Total	33,645	31,992
Provisión para cuentas de cobranza dudosa (e)	(7,413)	(6,021)
Total	26,232	25,971

(b) Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, las cuentas por cobrar comerciales están denominadas en Soles y en Dólares estadounidenses, tienen vencimiento corriente y no devengan intereses.

(c) Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, corresponde principalmente a servicios de alquiler no facturados, por el concepto de renta variable y renta fija, los mismos que son facturados durante el mes siguiente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(d) Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, el análisis de las cuentas por cobrar es como sigue:

	Saldos al 30 de junio de 2018		
	No deterioradas S/(000)	Deterioradas S/(000)	Total S/(000)
Servicios no facturados	13,258	-	13,258
Saldos vencidos			
Desde 1 a 90 días	12,349	9	12,358
Desde 91 a 120 días	341	149	490
Desde 121 a 180 días	99	517	616
Desde 181 a 270 días	185	676	861
Mas de 271 días	-	6,062	6,062
Total	26,232	7,413	33,645

	Saldos al 31 de diciembre de 2017		
	No deterioradas S/(000)	Deterioradas S/(000)	Total 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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (e) El movimiento de la provisión de cobranza dudosa al 30 de junio de 2018 y 2017 es como sigue:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Saldo al inicio del año	6,021	5,167
Adquisición de subsidiarias	591	-
Provisión reconocida como gasto del año, nota 22 (b)	1,137	959
Recuperos, nota 22 (b)	(338)	(636)
Diferencia en cambio	2	(12)
Saldo al fin del periodo	7,413	5,478
Saldos al 31 de diciembre de 2017		6,021

En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate Corp., la provisión para cuenta de cobranza dudosa cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.

8. Otras cuentas por cobrar

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

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Por tipo:		
Anticipo a proveedores (b)	8,256	680
Fondos mantenidos en el Banco de la Nación (c)	12,758	20,422
Otros	3,615	1,764
Total	24,629	22,866

- (b) Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, corresponde a anticipos realizados a proveedores para cubrir las actividades de la Compañía, relacionadas con los proyectos de los centros comerciales.
- (c) De conformidad con la Resolución de Superintendencia N° 183-2004 / SUNAT, los fondos depositados en el Banco de la Nación deben ser utilizados exclusivamente para el pago de impuestos, o es posible solicitar su reembolso en efectivo. En el caso de la Compañía y de sus Subsidiarias, estos fondos serán utilizados en su totalidad para el pago de impuestos.
- (d) En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate, no es necesario constituir una provisión de cobranza dudosa al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, 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:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Seguros pagados por adelantado (b)	1,963	1,526
Tributos municipales pagados por adelantado (c)	2,416	630
Costo de estructuración (d)	2,700	2,700
Otros	491	310
Total	7,570	5,166

- (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:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Por tipo		
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (b)	20,761	22,471
Pagos a cuenta del impuesto a la renta	3,937	1,821
Otros	429	1,905
Total	25,127	26,197
Por vencimiento		
Corriente	7,829	10,045
No corriente	17,298	16,152
Total	25,127	26,197

- (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 2018	5,866	4,186	695	9,582	310	20,639
Adiciones	165	29	-	958	27	1,179
Saldos al 30 de junio de 2018	6,031	4,215	695	10,540	337	21,818
Depreciación acumulada						
Saldo al 1 de enero de 2018	3,093	2,661	141	5,552	-	11,447
Depreciación del período, nota 22 (b)	683	254	70	796	-	1,803
Saldos al 30 de junio de 2018	3,776	2,915	211	6,348	-	13,250
Costo neto al 30 de junio de 2018	2,255	1,300	484	4,192	337	8,568
Costo neto al 31 de diciembre de 2017	2,773	1,525	554	4,030	310	9,192

(b) Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, no existen prendas o garantías otorgadas a terceros sobre las instalaciones, muebles y equipo de InRetail Real Estate.

(c) Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, 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:

	2018	2017
	S/(000)	S/(000)
Real Plaza Salaverry centro comercial (i)	463,874	462,095
Real Plaza Chiclayo centro comercial	266,273	262,796
Real Plaza Cuzco centro comercial (i)	262,220	260,128
Real Plaza Centro Cívico centro comercial (i)	234,075	233,451
Real Plaza Piura centro comercial	233,373	231,112
Real Plaza Primavera centro comercial	227,952	222,477
Proyecto Real Plaza Puruchuco	212,032	141,736
Real Plaza Trujillo centro comercial	200,513	199,368
Real Plaza Pucallpa centro comercial	171,764	-
Real Plaza Huancayo centro comercial (i)	165,337	158,189
Real Plaza Huánuco centro comercial (i)	116,912	116,370
Real Plaza Santa Clara centro comercial	115,066	113,984
Real Plaza Pro centro comercial	107,762	106,905
Real Plaza Cajamarca centro comercial	96,563	96,057
Real Plaza Juliaca centro comercial (i)	95,103	95,634
Real Plaza Arequipa centro comercial (i)	86,181	85,802
Real Plaza Chorrillos centro comercial	77,132	76,085
Real Plaza Sullana centro comercial	50,725	50,141
Real Plaza Nuevo Chimbote centro comercial	36,161	30,607
Jr. de la Unión Inmueble	18,918	18,768
Otros (ii)	264,448	240,695
Total	3,502,384	3,202,400

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

(ii) Corresponde a terrenos sobre los que se desarrollan proyectos inmobiliarios, principalmente centros comerciales denominados “Real Plaza”. En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate, el valor en libros de estas propiedades de inversión no difiere significativamente del valor razonable al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.

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 seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y 2017 fue como sigue:

	2018	2017
	S/(000)	S/(000)
Saldo al inicio del año	3,202,400	3,105,461
Adquisición en subsidiaria	1,162	-
Adiciones	298,718	26,188
Retiros por venta	(8,458)	-
Ajuste al valor razonable	8,562	4,724
Saldos al final del periodo	3,502,384	3,136,373
Saldos al 31 de diciembre de 2017		3,202,400

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.

13. Instrumento financiero derivado

Al 30 de junio de 2018, y al 31 de diciembre de 2017, el rubro se encuentra compuesto por contratos “Principal Call Spread” (Call spread de moneda), los Call Spreads fueron designados 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 2018	Valor razonable 2017
	US\$(000)		%	S/(000)	S/(000)	S/(000)
J.P. Morgan (a)	350,000	Abril 2028	1.05	1,145,900	92,042	-
J.P. Morgan (b)	200,000	Julio 2021	1.84	649,000	-	30,279
					92,042	30,279

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (a) En marzo de 2018, Patrimonio en Fideicomiso D.S. 093-2002-EF InRetail Shopping Malls, subsidiarias de la Compañía, decidió realizar una operación de cobertura a través de un Call Spread de moneda extranjera para las obligaciones financieras de las “Senior Notes Unsecured”, que fueron emitidas en abril de 2018; entre la fecha de contrato del Call Spread y la fecha de emisión del bono, este contrato se registró como un instrumento de negociación. Desde la fecha de emisión de las “Senior Notes Unsecured” para efectos de la NIIF 9 fue calificado como instrumentos de cobertura eficaz.

Este instrumento cubre el 100 por ciento de la exposición en moneda extranjera del principal de la emisión y protege las variaciones del tipo de cambio entre S/3.26 y S/3.75 por US\$1.00. El precio de prima fue financiada a plazos iguales al de la emisión.

- (b) Al 31 de diciembre de 2017, el instrumento financiero cubrió 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(c). 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.

En marzo 2018, se liquidó anticipadamente el Call Spread con J.P. Morgan que vencía en el 2021 y que cubría la emisión de bonos de InRetail Shopping Malls por US\$200,000,000, generando una prima de S/17,109,000. Ver nota 23.

14. Cuentas por pagar comerciales

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

	2018	2017
	S/(000)	S/(000)
Facturas por pagar a terceros (b)	27,877	24,402
Provisión por servicios recibidos pero no facturados (c)	9,832	7,464
Total	<u>37,709</u>	<u>31,866</u>

- (b) Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, 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:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Ingresos diferidos (b)	22,692	23,411
Intereses por pagar (c)	32,390	36,198
Depósitos de terceros (d)	3,174	2,719
Participación de utilidades de los trabajadores	1,473	3,486
Vacaciones	329	280
Impuestos por pagar	1,130	1,319
Otras cuentas por pagar	14,275	12,846
Total	75,463	80,259
Por vencimiento:		
Corriente	52,772	60,649
No corriente	22,691	19,610
Total	75,463	80,259

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

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Derecho de llave (b.1)	15,355	16,019
Alquiler cobrado por adelantado (b.2)	7,337	6,184
Otros	-	1,208
Total	22,692	23,411

(b.1) Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, corresponde al pago de derecho de llave efectuado por los arrendatarios que operan en los Centros Comerciales Real Plaza.

(b.2) Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, 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 operan en el centro comercial Real Plaza Pro y Real Plaza Salaverry, respectivamente.

(c) Al 30 de junio de 2018, corresponde principalmente a intereses por pagar originados por la oferta privada de "Senior Unsecured Notes" con vencimiento en el 2028 y 2034 que devengan un interés de 5.75, 6.5625 y 7.875 por ciento anual (con vencimiento en el 2021 y 2034 y con tasas de interés de 6.50 y 7.875 por ciento anual al 31 de diciembre de 2017).

(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, Pucallpa, 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)	2018	2017	2018	2017	2018	2017
				S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)		
Senior Unsecured Notes											
Senior Unsecured Notes (b)	USD	5.750	2028	350,000	-	1,063,322	-	-	-	1,063,322	-
Senior Unsecured Notes (c)	USD	6.500	2021	350,000	-	-	916,875	-	-	-	916,875
Senior Unsecured Notes (d)	PEN	7.875	2034	-	141,000	135,413	135,383	-	-	135,413	135,383
Senior Unsecured Notes (b)	PEN	6.563	2028	-	313,500	309,377	-	-	-	309,377	-
				700,000	454,500	1,508,112	1,052,258	-	-	1,508,112	1,052,258
Arrendamiento financiero											
Partes relacionadas											
Banco Internacional del Perú-Interbank	USD	5.300	2018 - 2020	208	-	248	326	156	160	92	166
Partes no relacionadas											
Banco de Crédito del Perú (e)	PEN	8.020	2019	-	54,748	7,021	9,321	5,299	5,099	1,722	4,222
Banco de Crédito del Perú (f)	PEN	7.970	2023	-	32,926	21,383	23,003	3,423	3,291	17,960	19,712
Banco de Crédito del Perú (g)	PEN	8.060	2024	-	20,727	14,149	15,072	1,949	1,874	12,200	13,198
Hewlett Packard S.A.	USD	Entre 3.300 y 6.200	2018 - 2021	547	-	971	1,152	423	426	548	726
CSI Renting	USD	Entre 2.720 y 5.130	2018 - 2021	241	-	599	403	216	209	383	194
Infratech	USD	5.00	2018 - 2021	41	-	138	-	71	-	67	-
				1,240	108,401	44,509	49,277	11,537	11,059	32,972	38,218
Pagarés y préstamos											
Obligaciones de Terceros											
JP. Morgan	USD	1.050	2028	32,501	-	106,406	-	9,770	-	96,636	-
JP. Morgan	USD	1.840	2021	18,111	-	-	41,490	-	9,304	-	32,186
Scotiabank Perú S.A.A. (h)	PEN	6.700	2019	-	100,000	37,373	49,785	24,891	24,844	12,482	24,941
				50,612	100,000	143,779	91,275	34,661	34,148	109,118	57,127
Total				751,852	662,901	1,696,400	1,192,810	46,198	45,207	1,650,202	1,147,603

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) En abril 2018, Patrimonio en Fideicomiso D.S. 093-2002-EF InRetail Shopping Malls, subsidiaria de la Compañía, ha emitido instrumentos de deuda ("Notes") denominados en dólares norteamericanos mediante oferta privada a inversionistas institucionales bajo la Rule 144^a y la Regulación S, por US\$350,000,000, equivalente a S/1,145,900,000 que devenga un interés de 5.75 por ciento anual, con vencimiento a 10 años y con pago semestrales de intereses y el principal en cuota única al vencimiento de los valores. Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés efectiva anual de 6.752 por ciento, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente US\$25,222,000 equivalente a S/82,578,000 al 30 de junio de 2018.

Adicionalmente, en abril de 2018, la subsidiaria de la Compañía emitió instrumentos de deuda ("Notes") denominados en soles por S/313,500,000 que devengan una tasa de interés de 6.5625 por ciento anual, con vencimiento a 10 años, con pago semestrales de intereses y con amortización del principal en cuota única al vencimiento de los valores. Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés de 6.730 por ciento, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente S/4,123,000 al 30 de junio de 2018.

Como consecuencia de estas emisiones se debe cumplir, hasta su vencimiento y cancelación, con ciertas obligaciones y covenants usuales en este tipo de transacciones.

En opinión de la Gerencia, estos covenants no limitan las operaciones de la Compañía y sus subsidiarias y han sido cumplidos al 30 de junio de 2018. Asimismo, el 100 por ciento de los "Senior Unsecured Notes" está garantizado con fianzas solidarias de la Compañía y sus subsidiarias.

- (c) 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 US\$ 350,000,000 equivalente a equivalente a S/1,135,750,000 al 31 de diciembre de 2017 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. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2017 se presenta neto de US\$50,814,000 equivalente aproximadamente a S/164,891,000 correspondiente a las "Senior Unsecured Notes" mantenidas por InRetail Shopping Malls. Al 31 de diciembre de 2017, el saldo neto de este préstamo es de S/916,875,000.

En abril de 2018, se realizó la redención anticipada de las "Seniors Unsecured Notes", emitidas en el año 2014 por US\$350,000,000, por Patrimonio en Fideicomiso D.S. 093-2002-EF InRetail Shopping Malls, subsidiaria de la Compañía, pagando una prima de US\$7,473,000 equivalente a S/24,129,000.

- (d) 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/1,587,000 al 30 de junio de 2018 (S/1,617,000 al 31 de diciembre de 2017). Adicionalmente, al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, se presenta neto de S/4,000,000 correspondiente a las "Senior Unsecured Notes " mantenidas en cartera por InRetail Shopping Malls. Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el saldo neto de este préstamo es de aproximadamente S/135,413,000 y S/135,383,000, respectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (e) 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.

- (f) Durante el 2012, Interproperties Holding II (EPEs), decidió realizar una ampliación del Centro Comercial Real Plaza Chiclayo (en adelante "ampliación de la sección 2A"), para lo cual firmó una adenda al contrato de arrendamiento financiero con el BCP, en el cual se comprometió a financiar el Proyecto hasta US\$12,500,000. Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, 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 Dólares estadounidenses a soles, y el préstamo con el cambio de moneda ascendió a S/32,926,000 y como consecuencia, la tasa de interés cambio a 7.97 de 7.62.

- (g) 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 que se firmó una adenda al contrato marco con el BCP, mediante el cual se comprometió a financiar el proyecto hasta por US\$7,500,000. Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, 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 Dólares estadounidenses a soles, y el préstamo con el cambio de moneda ascendió a S/20,727,000 y como consecuencia la tasa de interés cambio de 7.02 a 8.06.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (h) 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/127,000 y S/215,000 al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, respectivamente.

Al 30 de junio de 2018, InRetail Real Estate amortizó la deuda con Scotiabank del Perú S.A.A. por el importe de S/62,500,000.

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

	2018	2017
	S/(000)	S/(000)
2018	23,378	45,207
2019	45,081	45,488
2020	11,411	17,173
2021	11,642	934,861
2022 en adelante	1,604,888	150,081
Total	1,696,400	1,192,810

17. Impuesto a la renta

- (a) A continuación se presentan los saldos incluidos en el estado consolidado de situación financiera al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, así como los presentados en el estado consolidado de resultados por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2018 y de 2017:

Estado de situación financiera	2018		2017	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Real Plaza S.R.L.	1,795	-	1,521	-
Inversiones Real Estate S.R.L.	-	632	-	-
Inmobiliaria Puerta del Sol S.R.L.	-	28,300	-	27,478
Total	1,795	28,932	1,521	27,478

Estado de resultados	Impuesto a la renta por los periodos terminados el 30 de junio de 2018 y 2017	
	2018	2017
	S/(000)	S/(000)
Corriente	(17,912)	(26,702)
Diferido	(1,455)	(2,931)
Total	(19,367)	(29,633)

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

18. Compromisos

Al 30 de junio de 2018, corresponde a cartas fianzas a favor de terceros por aproximadamente S/7,790,000 y US\$3,532,000 (S/8,827,000 y US\$ 3,391,000 al 31 de diciembre de 2017), que garantizan el cumplimiento de obligaciones provenientes de acuerdos contractuales relacionados con los proyectos inmobiliarios de Interproperties Holding e Interproperties Holding II.

19. Patrimonio

(a) Capital social –

Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, 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 2017	568,201,039	180	568,201,039
Número al 30 de junio de 2017	568,201,039		568,201,039
Número al 1 de enero de 2018	568,201,039	180	568,201,039
Número al 30 de junio de 2018	568,201,039		568,201,039
	Para el periodo terminado el 30 de junio de 2018		
	Utilidad neta (numerador)	Acciones (denominador)	Utilidad por acción
	S/		S/
Utilidad por acción básica y diluida	44,521,000	568,201,039	0.078
	Para el periodo terminado el 30 de junio de 2017		
	Utilidad neta (numerador)	Acciones (denominador)	Utilidad por acción
	S/		S/
Utilidad por acción básica y diluida	64,686,000	568,201,039	0.114

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 seis meses terminados el 30 de junio de 2018 y de 2017:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Ingresos por renta		
Ingresos por rentas (b)	158,328	147,623
Alquiler de espacios publicitarios	6,727	4,724
Derecho de llave	3,480	3,627
Total	168,535	155,974
Ingresos por servicios de gerencia		
Gastos comunes (c)	33,878	33,181
Electricidad y agua (d)	26,807	25,528
Promoción y publicidad (e)	8,654	8,050
Parqueo	4,237	4,193
Servicios administrativos	313	662
Otros	1,767	2,313
Total	75,657	73,927

- (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:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Ingresos por renta fija	134,020	126,349
Ingresos por renta variable	24,308	21,274
Total	158,328	147,623

- (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 seis meses terminados el 30 de junio de 2018 y de 2017:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Costo de ingresos por alquiler		
Costo de alquiler de terrenos (b)	13,305	13,159
Impuesto predial y arbitrios	6,968	6,480
Costo de seguros de edificios	1,966	1,932
Otros	346	114
Total	22,585	21,685
Costo relacionado a ingreso por servicios de gerencia		
Electricidad y agua	22,692	23,186
Mantenimiento y administración de parqueo	8,416	9,355
Marketing y publicidad	8,285	7,926
Gastos de personal	6,746	5,484
Servicio de limpieza	5,562	5,438
Servicio de seguridad	4,096	3,818
Alquiler, servicios profesionales y comunicación	1,029	1,306
Otros costos	613	797
Total	57,439	57,310

(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:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Gastos administrativos	15,522	11,977
Gastos de venta	4,252	3,770
Total	19,774	15,747

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:

	2018		
	Gastos de venta S/(000)	Gastos administrativos S/(000)	Total S/(000)
Gastos de personal	2,986	8,868	11,854
Depreciación, nota 11 (a)	-	1,803	1,803
Amortización	-	157	157
Servicios prestados por terceros	445	2,664	3,109
Provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	1,137	-	1,137
Recupero de provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	(338)	-	(338)
Otras cargas de gestión	22	2,030	2,052
Total	4,252	15,522	19,774

	2017		
	Gastos de ventas S/(000)	Gastos administrativos S/(000)	Total S/(000)
Gastos de personal	2,851	5,432	8,283
Depreciación	-	1,783	1,783
Amortización	-	141	141
Servicios prestados por terceros	103	1,925	2,028
Provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	959	-	959
Recupero de provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	(636)	-	(636)
Otras cargas de gestión	493	2,696	3,189
Total	3,770	11,977	15,747

23. Ingresos y gastos financieros

- (a) A continuación se presentan los componentes de este rubro por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y de 2017:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Ingresos		
Intereses sobre depósitos	1,069	1,749
Ganancia por venta de instrumentos financieros	1,164	603
Intereses de préstamos otorgados	7,716	315
Otros	-	609
Total	9,949	3,276

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	2018	2017
	S/(000)	S/(000)
Gastos		
Intereses de emisión de bonos	45,430	37,153
Prima por liquidación anticipada de bonos emitidos	24,129	-
Devengamiento por la prima del Call Spread	4,233	4,405
Gastos de estructuración	4,455	6,448
Intereses por arrendamientos financieros y otros	4,680	4,495
Liquidación anticipada de Call spread, nota 13 (b)	17,109	-
Otros	10,389	4,877
Total	110,425	57,378

24. Situación tributaria

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

Las personas jurídicas no domiciliadas en el Perú y las personas naturales deberán pagar un impuesto adicional sobre los dividendos que reciban. Al respecto, en atención al Decreto Legislativo N° 1261, el impuesto adicional a los dividendos por las utilidades generadas será el siguiente:

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

- (b) Real Plaza está domiciliada en el Perú y está sujeta al régimen tributario peruano y, calcula su impuesto a la renta sobre la base de sus estados financieros individuales. Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 la tasa del impuesto a la renta fue de 29.5 por ciento, 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.

- (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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (d) Las transacciones entre partes relacionadas y/o con empresas residentes en países de baja o nula imposición están sujetas a las normas sobre precios de transferencia peruana. Estas normas se basan en la aplicación del precio de libre competencia, tal como lo entiende la OCDE. Es importante mencionar que las normas sobre precios de transferencia solo son aplicables para efectos del impuesto a la renta, y los ajustes sólo son permitidos bajo ciertas condiciones. De acuerdo al análisis de las operaciones de InRetail Real Estate, la Gerencia y sus asesores legales opinan que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias significativas para InRetail Real Estate al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.
- (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
Inversiones Real Estate S.R.L.	Del 2014 al 2017	Del 2014 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 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el impuesto a la renta provisionado asciende a S/237,240,000 y S/213,081,000, respectivamente.

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

En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate y de sus asesores legales, cualquier mayor impuesto que se determine no sería significativo para los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre 2017.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

25. Transacciones con partes relacionadas

(a) Como resultado de las transacciones con partes relacionadas, InRetail Real Estate y sus Subsidiarias presentan los siguientes saldos al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017:

	2018	2017
	S/(000)	S/(000)
Por cobrar		
Tiendas Peruanas S.A.	6,606	4,419
Homecenters Peruanos S.A.	1,879	1,591
Cineplex S.A.	919	754
Bembos	1,053	1,817
IR Management S.R.L.	1,922	1,874
Supermercados Peruanos S.A.	3,199	5,364
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank	893	1,139
Intercorp Perú Ltd	92	552
Eckerd Perú S.A.	280	127
InRetail Perú Corp. (d)	409,405	-
Otras	49,522	34,704
Total	475,770	52,341
Por Plazo		
Corriente	73,270	52,341
No corriente	402,500	-
	475,770	52,341
	2018	2017
	S/(000)	S/(000)
Por pagar		
Tiendas Peruanas S.A.	-	270
Supermercados Peruanos S.A.	637	513
Homecenters Peruanos S.A.	101	51
Interseguro Compañía de Seguros S.A.	27,900	22,424
Inretail Pharma S.A. (antes Eckerd Perú S.A.)	6,012	-
Otras	328	97
Total	34,978	23,355
Obligaciones financieras		
Arrendamientos financieros:		
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank	248	326

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

- (b) Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, 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/24,460,000 y S/16,652,000, 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (d) En abril de 2018, InRetail Shopping subsidiaria de la Compañía otorgó un préstamo a InRetail Perú Corp. De S/402,500,000 que devenga un interés efectivo anual de 6.90 por ciento y vence en mayo de 2018.

Al 30 de junio de 2018, incluye S/6,770,000 correspondiente a los intereses devengados y no pagados.

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.

Los aspectos más importantes para la gestión de riesgos son:

(a) Riesgo de mercado

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

(i) Riesgo de tasa de interés

Es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés de mercado. InRetail Real Estate maneja su riesgo de tasa de interés mediante la obtención de deudas con tasa de interés fija. Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, los activos y pasivos por moneda eran los siguientes (expresados en miles de Dólares estadounidenses):

	2018 US\$(000)	2017 US\$(000)
Activo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,532	2,595
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	204	18,985
Inversiones financieras disponible para la venta	19,569	17,381
Cuentas por cobrar comerciales, neto	6,194	402
Otras cuentas por cobrar, neto	1,475	403
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	3,369	2,722
Total activo	35,343	42,488
Pasivo		
Cuentas por pagar comerciales	(1,625)	(1,498)
Otras cuentas por pagar	(13,054)	(11,303)
Otras cuentas por pagar a partes relacionadas	(10)	(362)
Obligaciones financieras, incluye porción corriente	(357,800)	(295,916)
Total pasivo	(372,489)	(309,079)
Call Spread	350,000	200,000
Posición activa (pasiva), neta	12,854	(66,591)

- (a) Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, 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\$350,000,000 al 30 de junio de 2018 (US\$200,000,000 al 31 de diciembre de 2017) protege fluctuaciones del tipo de cambio entre S/3.26 y S/3.75 al 30 de junio de 2018 (S/3.225 y 3.750 al 31 de diciembre de 2017) y será efectivo hasta el vencimiento de los "Senior Notes Unsecured". Ver nota 13 y 16.

En Marzo 2018, se liquidó anticipadamente el Call Spread del J.P. Morgan que vencía en el 2021 y que cubría la emisión de bonos de InRetail Shopping Mall por US\$200,000,000, pagando una prima de salida de S/17,109,000. Ver nota 23.

- (b) También, en marzo de 2018, la Compañía adquirió un Call Spread para cubrir una emisión de bonos de US\$400,000,000 realizado en el mes de abril de 2018.

Las transacciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Bancos, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones. Al 30 de junio de 2018 el tipo de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en Dólares estadounidenses era de S/ 3.269 por US\$1 para la compra y S/3.274 para la venta (S/3.238 por US\$1 para la compra y S/3.245 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre 2017).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, InRetail Real Estate ha incurrido en una ganancia neta por diferencia de cambio por aproximadamente S/7,498,000 (S/7,279,000, al 30 junio de 2017) la cual se presenta en el rubro "Diferencia en cambio, neta" del estado consolidado de resultados integrales.

(b) Riesgo de crédito –

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera.

InRetail Real Estate está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente cuentas por cobrar y préstamos) y de sus actividades de financiamiento, incluyendo depósito en Bancos.

Riesgos de crédito relacionados con cuentas por cobrar –

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

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

Los riesgos de créditos de saldos con bancos son manejados por la Gerencia de acuerdo con políticas de InRetail Real Estate. Las inversiones de excedentes de efectivo son efectuadas con una entidad financiera vinculada de primer nivel. La máxima exposición al riesgo de crédito al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, 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.

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.