

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados intermedios al 30 de setiembre de 2019 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2018 (auditado) y por los periodos de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2019 y de 2018

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados intermedios al 30 de setiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 y por los periodos de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2019 y de 2018.

Contenido

Estado financiero consolidado intermedio

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de resultados

Estado consolidado de resultados integrales

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Estado consolidado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera

Al 30 de setiembre de 2019 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2018 (auditado)

	Nota	2019	2018		Nota	2019	2018
		S/(000)	S/(000)			S/(000)	S/(000)
Activo				Pasivo y patrimonio			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	69,108	26,981	Cuentas por pagar comerciales	14	33,868	46,044
Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	5	168,658	130,895	Otras cuentas por pagar	15	79,530	59,012
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	6	-	11,664	Cuentas por pagar a partes relacionadas	26	767	1,696
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	27,760	26,290	Obligaciones financieras	17	32,291	40,827
Otras cuentas por cobrar	8	21,717	24,934	Pasivo por arrendamiento	16	2,985	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	26	35,656	37,431	Total pasivo corriente		149,441	147,579
Gastos pagados por adelantado	9	4,769	1,043				
Impuesto por recuperar	10	11,191	22,206	Pasivo no corriente			
Total activo corriente		338,859	281,444	Cuentas por pagar comerciales	14	16,074	8,910
				Otras cuentas por pagar	15	9,910	10,078
Activo no corriente				Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	25(e)	332,092	278,534
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	26	463,923	410,740	Pasivo por arrendamiento	16	203,495	-
Activo por impuesto a la renta diferido, neto	18	1,881	1,822	Obligaciones financieras	17	1,858,934	1,754,213
Impuesto por recuperar	10	11,768	2,832	Pasivo por impuesto a la renta diferido, neto	18	33,207	30,787
Instalaciones, mobiliario y equipo, neto	11	152,913	8,104	Total pasivo no corriente		2,453,712	2,082,522
Propiedades de inversión	12	3,910,070	3,671,315	Total pasivo		2,603,153	2,230,101
Activos intangibles, neto		5,188	4,428				
Instrumento financiero derivado	13	85,613	77,257	Patrimonio			
Otros activos		-	96	Capital social	20	1,475,706	1,475,706
Total activo no corriente		4,631,356	4,176,594	Resultados no realizados en instrumentos financieros		24,650	(8,717)
				Resultados acumulados		866,706	760,948
				Total patrimonio		2,367,062	2,227,937
Total activo		4,970,215	4,458,038	Total pasivo y patrimonio		4,970,215	4,458,038

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

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estado consolidado de resultados

Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2019 y 2018

	Nota	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Ingresos por alquileres	21	269,010	256,864
Costo de ingresos por alquiler	22	(35,113)	(34,581)
Ingresos por alquiler neto		233,897	222,283
Ingresos por servicios de gerencia	21	119,961	112,379
Costo relacionado al ingreso de servicios de gerencia	22	(91,127)	(85,458)
Ingreso neto por servicio de gerencia		28,834	26,921
Utilidad bruta		262,731	249,204
Ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	12(b)	19,106	11,563
Gastos administrativos	23	(22,949)	(23,099)
Gastos de ventas	23	(6,330)	(6,546)
Otros ingresos (gastos) operativos, neto		136	3,158
Utilidad de operación		252,694	234,280
Ingresos financieros	24	23,880	17,946
Gastos financieros	24	(108,224)	(139,597)
Diferencia en cambio, neta	27(a)(ii)	(738)	(2,351)
Utilidad antes de impuesto a la renta		167,612	110,278
Impuesto a la renta	18(a)	(50,250)	(33,461)
Utilidad neta		117,362	76,817
Utilidad por acción:			
Utilidad por acción básica y diluida atribuible a los accionistas de InRetail Real Estate Corp.	20(c)	0.207	0.135

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

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estado consolidado de otros resultados integrales

Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2019 y 2018

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Utilidad neta	117,362	76,817
Otros resultados integrales		
Ganancia no realizada en inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	9,439	9,355
Transferencia de la ganancia no realizada en inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio a los resultados del periodo	-	(1,289)
Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	(2,506)	(2,674)
Total otros resultados integrales de inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	6,933	5,392
Ganancia (pérdida) no realizada en instrumentos financieros derivados de cobertura	37,763	(11,520)
Transferencia de la pérdida no realizada de instrumentos de cobertura a los resultados del periodo	-	10,008
Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	(11,329)	(8,769)
Total otros resultados integrales de instrumentos financieros derivados de cobertura	26,434	(10,281)
Otros resultados integrales del año, neto de impuesto a la renta	33,367	(4,889)
Total resultados integrales del año	150,729	71,928

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

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2019 y de 2018

	Capital social	Resultados no realizados	Resultados acumulados	Total patrimonio
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Saldo al 1 de enero de 2018	1,475,706	3,706	637,601	2,117,013
Utilidad neta	-	-	76,817	76,817
Otros resultados integrales	-	(4,889)	-	(4,889)
Total resultados integrales	-	(4,889)	76,817	71,928
Otros	-	-	-	-
Saldos al 30 de setiembre de 2018	1,475,706	(1,183)	714,418	2,188,941
Saldo al 1 de enero de 2019	1,475,706	(8,717)	760,948	2,227,937
Utilidad neta	-	-	117,362	117,362
Otros resultados integrales	-	33,367	-	33,367
Total resultados integrales	-	33,367	117,362	150,729
Dividendos	-	-	(11,604)	(11,604)
Saldos al 30 de setiembre de 2019	1,475,706	24,650	866,706	2,367,062

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

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2019 y 2018

	2019	2018
	S/(000)	S/(000)
Actividades de operación		
Ingresos de actividades ordinarias	386,887	391,886
Pago a proveedores de bienes y servicios	(121,848)	(121,399)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	(27,680)	(27,037)
Pago de tributos	(29,746)	(17,512)
Recupero de impuestos	31,573	42,971
Otros cobros (pagos), neto	9,069	(22,495)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	248,255	246,414
Actividades de inversión		
Cobro de préstamos a vinculadas	-	4,000
Cobro de intereses por préstamos a partes relacionadas	27,761	14,354
Venta de inversiones a valor razonable con cambios en resultados	69,825	309,229
Venta de inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	-	29,518
Cobro de dividendos	1,543	-
Compra de inversiones a valor razonable con cambios en resultados	(61,505)	(108,529)
Compra de inversiones a valor razonable con cambio en patrimonio	-	(81,958)
Préstamos otorgados a partes relacionadas	-	(406,288)
Compra de instalaciones, mobiliario y equipo	(431)	(1,412)
Compra y desarrollo de intangibles	(1,172)	(763)
Compra de propiedades de inversión	(115,003)	(281,710)
Adquisición en subsidiaria	-	(2,080)
Pago de IGV por obras en curso de propiedades de inversión	(20,701)	(36,489)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(99,683)	(562,128)
Actividades de financiamiento		
Obtención de deudas y préstamos que devengan intereses	11,848	-
Emisión de bonos, neta de gastos de estructuración	-	443,063
Pago de deuda y préstamos que devengan intereses	(29,629)	(25,963)
Pago por pasivo por arrendamiento	(2,998)	-
Pago de intereses por arrendamiento	(6,851)	-
Pago de prima por recompra de bonos emitidos	-	(24,148)
Pago de dividendos	(11,604)	-
Pago de intereses	(67,211)	(64,431)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento	(106,445)	328,521
Aumento neto de efectivo y depósitos a corto plazo	42,127	12,807
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	26,981	54,422
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	69,108	67,229
Transacciones que no generaron flujos de efectivo		
Activos fijos adquiridos mediante arrendamientos financieros y otras obligaciones financieras	1,776	172
Propiedades de inversión adquiridas mediante arrendamientos financieros	104,667	101,009
Reconocimiento inicial de activo por derecho de uso	145,189	-
Adición del periodo de activo por derecho de uso	5,676	-

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados (no auditado)

Al 30 de setiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 y por los periodos de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2019 y de 2018.

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 Ltd. y sus Subsidiarias.

Al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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.

Los estados financieros adjuntos interinos consolidados al 30 de setiembre de 2019 fueron aprobados por el Consejo de Administración el 14 de noviembre de 2019.

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) Patrimonio en Fideicomiso – D.S. N°093-2002-EF-Interproperties Holding y Patrimonio en Fideicomiso – D.S. N°093-EF-Interproperties Holding II (en adelante “Interproperties Holding” e “Interproperties Holding II”, respectivamente).

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

Adicionalmente, al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018) y a mantener y desarrollar las relaciones con los arrendatarios. Real Plaza opera bajo el nombre comercial de “Centro Comercial Real Plaza”.

Al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre 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 2018. Por lo tanto, estos estados financieros intermedios consolidados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados.

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 2018.

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 setiembre de 2019 y auditados al 31 de diciembre 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 adoptó 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.

Los ingresos de la Compañía y sus Subsidiarias corresponden principalmente a alquiler de locales comerciales. La transferencia 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 al 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.

(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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- 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.

Al 1 de enero de 2019, la implementación de esta norma en el Grupo InRetail Real Estate ha generado una cuenta por cobrar a vinculadas, relacionadas a los contratos en que la Compañía actúa como intermediario de S/58,367,000, un mayor activo por derecho de uso de S/145,189,000 y un pasivo por arrendamiento de S/203,556,000.

Durante el periodo, el activo por derecho de uso inicial de S/145,189,000, se ha incrementado por nuevos activos por derecho de uso S/5,676,000, y genero un mayor gasto de depreciación de S/5,762,000, presentando un saldo neto de S/145,103,000 al 30 de setiembre de 2019.

El pasivo por arrendamiento inicial de S/203,556,000, se ha incrementado por nuevas obligaciones S/5,676,000, ha disminuido por amortización S/2,998,000 y ha incrementado en la diferencia de cambio S/246,000, presentando un saldo de S/206,480,000 al 30 de setiembre de 2019. Este pasivo ha generado un mayor gasto financiero de S/6,851,000.

A su vez el costo de alquiler de terrenos presenta una disminución de S/9,849,000.

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 propiedades de inversión, 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:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Efectivo	37	37
Cuentas corrientes (b)	69,071	26,944
Total	69,108	26,981

(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)

5. Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio

Al 30 de setiembre de 2019, la Compañía mantiene otras inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio por un importe de US\$49,825,000 equivalente a S/168,658,000 (US\$38,738,000 equivalente a S/130,895,000 al 31 de diciembre de 2018).

6. Inversiones a valor razonable con cambios en resultados

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

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Fondos Mutuos mantenidos por Sura S.A. SAF	-	11,664
Total	-	11,664

Al 31 de diciembre de 2018, 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 consolidado de resultados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

7. Cuentas por cobrar comerciales, neto

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

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Alquileres por cobrar (b)	19,145	17,975
Servicios no facturados (c)	15,341	15,079
Letras por cobrar	2,435	1,815
Total	36,921	34,869
Provisión para cuentas de cobranza dudosa (e)	(9,161)	(8,579)
Total	27,760	26,290

- (b) Al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, las cuentas por cobrar por alquileres están denominadas en Soles y en Dólares estadounidenses, tienen vencimiento corriente y no devengan intereses.
- (c) Al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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.
- (d) Al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el análisis de las cuentas por cobrar es como sigue:

Saldos al 30 de setiembre de 2019			
	No deterioradas S/(000)	Deterioradas S/(000)	Total S/(000)
Saldos no vencidos	15,341	-	15,341
Saldos vencidos			
Desde 1 a 90 días	11,464	-	11,464
Desde 91 a 120 días	580	101	681
Desde 121 a 180 días	242	206	448
Desde 181 a 270 días	133	429	562
Mas de 271 días	-	8,425	8,425
Total	27,760	9,161	36,921

Saldos al 31 de diciembre de 2018			
	No deterioradas S/(000)	Deterioradas S/(000)	Total S/(000)
Saldos no vencidos	15,079	-	15,079
Saldos vencidos			
Desde 1 a 90 días	10,745	75	10,820
Desde 91 a 120 días	239	154	393
Desde 121 a 180 días	155	379	534
Desde 181 a 270 días	53	725	778
Mas de 271 días	19	7,246	7,265
Total	26,290	8,579	34,869

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

- (e) El movimiento de la provisión de cobranza dudosa al 30 de setiembre de 2019 y 2018 es como sigue:

	2019	2018
	S/(000)	S/(000)
Saldo al inicio del año	8,579	6,021
Adquisición de subsidiarias	-	591
Provisión reconocida como gasto del año, nota 23 (b)	943	1,850
Recuperos, nota 23 (b)	(385)	(650)
Diferencia en cambio	24	7
Saldo al fin del periodo	9,161	7,819
Saldos al 31 de diciembre de 2018		8,579

En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate Corp., la provisión para cuenta de cobranza dudosa cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro al 30 de setiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

8. Otras cuentas por cobrar

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

	2019	2018
	S/(000)	S/(000)
Por tipo:		
Anticipo a proveedores (b)	11,996	3,357
Fondos mantenidos en el Banco de la Nación (c)	6,928	15,435
Otros	2,793	6,142
Total	21,717	24,934

- (b) Al 30 de setiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, corresponde a anticipos realizados a proveedores para cubrir las actividades de la Compañía, relacionadas con los proyectos de los centros comerciales.
- (c) De conformidad con la Resolución de Superintendencia N° 183-2004 / SUNAT, los fondos depositados en el Banco de la Nación deben ser utilizados exclusivamente para el pago de impuestos, o es posible solicitar su reembolso en efectivo. En el caso de la Compañía y de sus Subsidiarias, estos fondos serán utilizados en su totalidad para el pago de impuestos.
- (d) En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate, no es necesario constituir una provisión de cobranza dudosa al 30 de setiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Seguros pagados por adelantado (b)	1,312	98
Tributos municipales pagados por adelantado (c)	1,322	-
Otros	2,135	945
Total	4,769	1,043

- (b) Corresponde principalmente a pagos de seguros de los inmuebles propiedad de la Compañía y sus Subsidiarias.
- (c) Corresponde principalmente al impuesto predial y a los arbitrios de los inmuebles de InRetail Real Estate, los cuales son devengados mensualmente.

10. Impuesto por recuperar

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

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Por tipo		
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (b)	18,764	20,315
Pagos a cuenta del impuesto a la renta	3,276	3,822
Otros	919	901
Total	22,959	25,038
Por vencimiento		
Corriente	11,191	22,206
No corriente	11,768	2,832
Total	22,959	25,038

- (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:

	Activo por derecho de uso S/(000)	Edificios, infraestructura e 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 2019	-	5,922	4,215	696	11,698	365	22,896
Adopción por primera vez NIIF 16	145,189	-	-	-	-	-	145,189
Adiciones	5,676	72	5	-	2,118	12	7,883
Saldos al 30 de setiembre de 2019	150,865	5,994	4,220	696	13,816	377	175,968
Depreciación acumulada							
Saldo al 1 de enero de 2019	-	4,227	3,140	281	7,144	-	14,792
Depreciación del periodo, nota 22 (a) y 23 (b)	5,762	857	203	104	1,337	-	8,263
Saldos al 30 de setiembre de 2019	5,762	5,084	3,343	385	8,481	-	23,055
Saldos al 30 de setiembre de 2019	145,103	910	877	311	5,335	377	152,913
Saldos al 31 de diciembre de 2018	-	1,695	1,075	415	4,554	365	8,104

(b) Al 30 de setiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, no existen prendas o garantías otorgadas a terceros sobre las instalaciones, muebles y equipo de InRetail Real Estate.

(c) Al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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:

	2019	2018
	S/(000)	S/(000)
Real Plaza Salaverry centro comercial (i)	474,026	468,989
Proyecto Real Plaza Puruchuco	493,783	328,796
Real Plaza Chiclayo centro comercial	285,254	273,260
Real Plaza Cusco centro comercial (i)	287,245	265,564
Real Plaza Piura centro comercial	246,296	241,128
Real Plaza Centro Cívico centro comercial (i)	237,012	235,604
Real Plaza Primavera centro comercial	232,451	226,960
Real Plaza Trujillo centro comercial	223,165	212,241
Real Plaza Pucallpa centro comercial	169,746	167,717
Real Plaza Huancayo centro comercial (i)	168,852	167,370
Real Plaza Huánuco centro comercial (i)	122,613	120,781
Real Plaza Santa Clara centro comercial	118,002	116,567
Real Plaza Pro centro comercial	110,514	109,199
Real Plaza Cajamarca centro comercial	99,679	98,442
Real Plaza Juliaca centro comercial (i)	95,640	95,917
Real Plaza Arequipa centro comercial (i)	78,717	80,820
Real Plaza Chorrillos centro comercial	79,336	77,922
Real Plaza Sullana centro comercial	52,964	52,362
Real Plaza Nuevo Chimbote centro comercial	44,873	42,986
Jr. de la Unión Inmueble	19,044	18,604
Otros (ii)	270,858	270,086
Total	3,910,070	3,671,315

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

(ii) Corresponde a terrenos sobre los que se desarrollan proyectos inmobiliarios, principalmente centros comerciales denominados “Real Plaza”. En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate, el valor en libros de estas propiedades de inversión no difiere significativamente del valor razonable al 30 de setiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

- (b) El movimiento de este rubro por el periodo de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2019 y 2018 fue como sigue:

	2019	2018
	S/(000)	S/(000)
Saldo al inicio del año	3,671,315	3,202,400
Adquisición en subsidiaria	-	1,162
Adiciones	219,670	382,719
Retiros por venta	(21)	(8,458)
Ajuste al valor razonable	19,106	11,563
Saldos al final del periodo	3,910,070	3,589,386
Saldos al 31 de diciembre de 2018		3,671,315

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 setiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el rubro se encuentra compuesto por un contrato de “Principal Call Spread” (Call spread de moneda), el Call Spread fue 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 tasa fija a	Valor en libros de la partida cubierta	Valor razonable 2019	Valor razonable 2018
	US\$(000)		%	S/(000)	S/(000)	S/(000)
J.P. Morgan (a)	350,000	Abril 2028	1.05	1,184,750	85,613	77,257
					85,613	77,257

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (a) En marzo de 2018, Patrimonio en Fideicomiso D.S. 093-2002-EF InRetail Shopping Malls, subsidiaria 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.

14. Cuentas por pagar comerciales

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

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Facturas por pagar a terceros (b)	39,728	45,124
Provisión por servicios recibidos pero no facturados (c)	10,214	9,830
Total	<u>49,942</u>	<u>54,954</u>
Por vencimiento:		
Corriente	33,868	46,044
No corriente	16,074	8,910
	<u>49,942</u>	<u>54,954</u>

- (b) Al 30 de setiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Intereses por pagar (c)	46,970	27,091
Ingresos diferidos (b)	19,496	16,814
Impuesto general a las ventas	2,026	435
Depósitos de terceros (d)	3,599	3,593
Participación de utilidades de los trabajadores	-	2,236
Remuneraciones y beneficios sociales a pagar	3,899	1,344
Tributos por pagar	313	1,504
Vacaciones	256	186
Otras cuentas por pagar	12,881	15,887
Total	89,440	69,090
Por vencimiento:		
Corriente	79,530	59,012
No corriente	9,910	10,078
Total	89,440	69,090

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

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Derecho de llave (b.1)	14,552	14,362
Alquiler cobrado por adelantado	-	1,591
Otros	4,944	861
Total	19,496	16,814

(b.1) Al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, corresponde al pago de derecho de llave efectuado por los arrendatarios que operan en los Centros Comerciales Real Plaza.

(c) Al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, corresponde principalmente a intereses por pagar originados por la oferta privada de "Senior Notes Unsecured" con vencimiento en el 2028 y 2034 que devengan un interés de 5.75, 6.5625 y 7.875 por ciento anual.

(d) Al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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. Pasivo por arrendamiento

El 1 de enero de 2019 entró en vigencia la NIIF16 “Arrendamientos”, que requiere la presentación de un activo por derecho de uso y un pasivo financiero que refleje los pagos futuros traídos a valor presente de los arrendamientos.

A continuación presentamos el movimiento del rubro “pasivo por arrendamiento”:

	<u>2019</u>
	S/(000)
Saldo inicial	-
Primera adopción NIIF 16	203,556
Adición	5,676
Amortización	(2,998)
Variación monetaria	246
Saldo final	<u>206,480</u>
Corriente	2,985
No corriente	<u>203,495</u>
Saldo final	<u>206,480</u>

Adicionalmente, en el periodo de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2019, se han devengado intereses relacionados al pasivo por arrendamiento S/6,851,000.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

17. 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)	2019	2018	2019	2018	2019	2018
						S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Senior Notes Unsecured											
Senior Notes Unsecured (b)	USD	5.750	2028	350,000	-	1,107,608	1,100,785	-	-	1,107,608	1,100,785
Senior Notes Unsecured (c)	PEN	7.875	2034	-	141,000	135,497	135,446	-	-	135,497	135,446
Senior Notes Unsecured (b)	PEN	6.563	2028	-	313,500	309,776	309,540	-	-	309,776	309,540
				350,000	454,500	1,552,881	1,545,771	-	-	1,552,881	1,545,771
Arrendamiento financiero											
Partes relacionadas											
Banco Internacional del Perú-Interbank	USD	5.300	2020	208	-	53	171	53	150	-	21
Partes no relacionadas											
Banco de Crédito del Perú (d)	PEN	8.020	2019	-	54,748	1,289	4,223	1,289	4,223	-	-
Banco de Crédito del Perú (e)	PEN	7.970	2023	-	32,926	17,057	19,709	3,780	3,569	13,277	16,140
Banco de Crédito del Perú (f)	PEN	8.060	2024	-	20,726	11,688	13,199	2,158	2,038	9,530	11,161
Banco Scotiabank	PEN	6.820	2025	-	213,438	213,438	109,060	-	-	213,438	109,060
Hewlett Packard S.A.	USD	Entre 3.300 y 6.200	2019 - 2021	568	-	1,778	785	1,146	440	632	345
CSI Renting	USD	Entre 2.720 y 5.130	2019 - 2021	241	-	716	508	274	221	442	287
Infratech	USD	5.000	2019 - 2021	66	-	49	107	49	76	-	31
				1,083	321,838	246,068	147,762	8,749	10,717	237,319	137,045
Pagarés y préstamos											
Partes relacionadas											
Banco Internacional del Perú-Interbank	USD	3.020	2019	3,500	-	11,848	-	11,848	-	-	-
Partes no relacionadas											
Scotiabank Perú S.A.A. (g)	PEN	6.700	2019	-	100,000	6,245	24,940	6,245	24,940	-	-
Financiamiento de Call Spread, nota 13											
JP. Morgan	USD	10.205	2028	23,440	-	74,183	76,567	5,449	5,170	68,734	71,397
				26,940	100,000	92,276	101,507	23,542	30,110	68,734	71,397
Total				378,023	876,338	1,891,225	1,795,040	32,291	40,827	1,858,934	1,754,213

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) En abril de 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 estadounidenses mediante oferta privada a inversionistas institucionales bajo la Regla 144A y la Regulación S, por US\$350,000,000, equivalente a S/1,184,750,000 al 30 de setiembre de 2019 (S/1,182,650,000 al 31 de diciembre de 2018) 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\$22,789,000 equivalente a S/77,142,000 al 30 de setiembre de 2019 (US\$24,228,000 equivalente a S/81,865,000 al 31 de diciembre 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/3,724,000 al 30 de setiembre de 2019 (S/3,960,000 al 31 de diciembre 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 setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018. Asimismo, el 100 por ciento de los "Senior Notes Unsecured" está garantizado con fianzas solidarias de la Compañía y sus Subsidiarias.

- (c) En julio de 2014, InRetail Real Estate Corp. emitió, a través de InRetail Shopping Malls, una oferta privada en el mercado local y en el exterior de "Senior Notes Unsecured" por S/141,000,000, con vencimiento en julio de 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 efectiva de 7.988 por ciento, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente S/1,503,000 al 30 de setiembre de 2019 (S/1,554,000 al 31 de diciembre de 2018). Adicionalmente, al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se presenta neto de S/4,000,000 correspondiente a las "Senior Notes Unsecured" mantenidas en cartera por InRetail Shopping Malls. Al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el saldo neto de este préstamo es de aproximadamente S/135,497,000 y S/135,446,000, respectivamente.
- (d) Corresponde a la obligación por un contrato de arrendamiento financiero con el Banco de Crédito del Perú (en adelante "BCP"), por un importe aproximado de S/54,748,000, por un plazo de 120 meses, por las edificaciones que vendió Interseguro a través de un contrato de derecho de superficie. Este préstamo fue utilizado principalmente para la adquisición del inmueble donde se ubica el Centro Comercial "Real Plaza Chiclayo". BCP puso a disposición las edificaciones en arrendamiento financiero a favor de Interproperties Peru, debido a que ésta última realizó el pago de una cuota inicial ascendente a S/18,748,000 en octubre de 2009, conforme a lo establecido en el contrato de arrendamiento financiero.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 de 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.

- (e) Durante el 2012, Interproperties Holding II (EPE), decidió realizar una ampliación del Centro Comercial Real Plaza Chiclayo (en adelante “ampliación de la sección 2A”), para lo cual firmó una adenda al contrato de arrendamiento financiero con el BCP, en el cual se comprometió a financiar el Proyecto hasta US\$12,500,000. Al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 7.62 de 7.97.

- (f) 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 setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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/20,726,000 y como consecuencia la tasa de interés cambio de 7.02 a 8.06.

- (g) Corresponde a la obligación por un contrato de préstamo con Scotiabank del Perú S.A.A. por el importe de S/100,000,000, por un plazo de 4 años, pagadero en cuotas trimestrales, que devenga un interés de 6.70 por ciento anual. 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/5,000 y S/215,000 al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, respectivamente.

Al 30 de setiembre de 2019, InRetail Real Estate amortizó la deuda con Scotiabank del Perú S.A.A. por el importe de S/93,750,000.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(h) Las obligaciones financieras serán pagadas como sigue:

	2019	2018
	S/(000)	S/(000)
2019	23,905	40,827
2020	13,200	121,395
2021	13,426	12,945
2022	14,132	13,963
2023	14,015	13,996
2024 en adelante	1,812,547	1,591,914
Total	1,891,225	1,795,040

18. Impuesto a la renta

(a) A continuación se presentan los saldos incluidos en el estado consolidado de situación financiera al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, así como los presentados en el estado consolidado de resultados por los periodos de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2019 y de 2018:

Estado de situación financiera	2019		2018	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Real Plaza S.R.L.	1,584	-	1,521	-
Inversiones Real Estate S.A.	-	631	-	631
Centro Comercial Estación Central S.A.	297	-	301	-
Inmobiliaria Puerta del Sol S.A.	-	32,576	-	30,156
Total	1,881	33,207	1,822	30,787

Estado de resultados	Impuesto a la renta por los periodos terminados el 30 de setiembre de 2019 y 2018	
	2019	2018
	S/(000)	S/(000)
Corriente	(47,889)	(31,162)
Diferido	(2,361)	(2,299)
Total	(50,250)	(33,461)

19. Compromisos

Al 30 de setiembre de 2019, corresponde a cartas fianzas a favor de terceros por aproximadamente S/9,245,000 y US\$3,718,000 (S/8,827,000 y US\$3,391,000 al 31 de diciembre de 2018), que garantizan el cumplimiento de obligaciones provenientes de acuerdos contractuales relacionados con los proyectos inmobiliarios de Interproperties Holding e Interproperties Holding II.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

20. Patrimonio

(a) Capital social –

Al 30 de setiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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) Distribución de dividendos –

La Junta General de Accionistas de InRetail Real Estate Corp. del 1 de abril de 2019 acordó distribuir dividendos por un importe de S/11,604,000 que se pagó en efectivo en mayo de 2019.

(c) 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 2018	568,201,039	270	568,201,039
Número al 30 de setiembre de 2018	568,201,039		568,201,039
Número al 1 de enero de 2019	568,201,039	270	568,201,039
Número al 30 de setiembre de 2019	568,201,039		568,201,039
	Para el periodo terminado el 30 de setiembre de 2019		
	Utilidad neta (numerador)	Acciones (denominador)	Utilidad por acción
	S/		S/
Utilidad por acción básica y diluida	117,362,000	568,201,039	0.207
	Para el periodo terminado el 30 de setiembre de 2018		
	Utilidad neta (numerador)	Acciones (denominador)	Utilidad por acción
	S/		S/
Utilidad por acción básica y diluida	76,817,000	568,201,039	0.135

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

21. Ingresos por servicio inmobiliario

- (a) A continuación se presenta la composición del saldo por los periodos de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2019 y de 2018:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Ingresos por alquileres		
Ingresos por rentas (b)	254,016	240,894
Alquiler de espacios publicitarios	10,589	8,633
Derecho de llave	4,405	5,081
Total	269,010	254,608
Ingresos por servicios de gerencia		
Gastos comunes (c)	53,244	50,785
Electricidad y agua (d)	40,150	38,085
Promoción y publicidad (e)	14,219	13,241
Parqueo	8,474	6,702
Servicios administrativos	829	972
Otros	3,045	2,594
Total	119,961	112,379

- (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:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Ingresos por renta fija	212,680	204,127
Ingresos por renta variable	41,336	36,767
Total	254,016	240,894

- (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)

22. Costos de ingresos por alquileres y servicio de gerencia

(a) A continuación se presenta la composición de este rubro por el periodo de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2019 y de 2018:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Costo de ingresos por alquiler		
Costo de alquiler de terrenos (b)	12,819	20,217
Depreciación de activo por derecho en uso, nota 11 (a)	5,762	-
Impuesto predial y arbitrios	12,157	10,454
Costo de seguros de edificios	3,985	3,007
Otros	390	903
Total	35,113	34,581
Costo relacionado a ingreso por servicios de gerencia		
Electricidad y agua	33,800	31,793
Mantenimiento y administración de parqueo	13,936	12,700
Marketing y publicidad	12,320	12,982
Gastos de personal	11,323	10,264
Servicio de limpieza	8,830	8,401
Servicio de seguridad	7,383	6,089
Alquiler, servicios profesionales y comunicación	2,182	1,715
Otros costos	1,353	1,514
Total	91,127	85,458

(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.

23. Gastos de administración y de ventas

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

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Gastos administrativos	22,949	23,099
Gastos de venta	6,330	6,546
Total	29,279	29,645

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:

	2019		
	Gastos de venta	Gastos administrativos	Total
	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Gastos de personal	5,051	13,849	18,900
Depreciación, nota 11 (a)	-	2,501	2,501
Amortización	-	412	412
Servicios prestados por terceros	76	1,501	1,577
Provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	943	-	943
Recupero de provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	(385)	-	(385)
Otras cargas de gestión	645	4,686	5,331
Total	6,330	22,949	29,279

	2018		
	Gastos de ventas	Gastos administrativos	Total
	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Gastos de personal	4,561	13,588	18,149
Depreciación	-	2,694	2,694
Amortización	-	245	245
Servicios prestados por terceros	301	2,802	3,103
Provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	1,850	-	1,850
Recupero de provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	(650)	-	(650)
Otros cargos de gestión	484	3,770	4,254
Total	6,546	23,099	29,645

24. Ingresos y gastos financieros

(a) A continuación se presentan los componentes de este rubro por el periodo de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2019 y de 2018:

	2019	2018
	S/(000)	S/(000)
Ingresos		
Intereses sobre depósitos	474	207
Ganancia por venta de bonos corporativos	-	1,256
Intereses de préstamos otorgados a partes relacionadas	21,378	14,225
Otros	2,028	2,258
Total	23,880	17,946

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Gastos		
Intereses de emisión de bonos	73,648	66,958
Prima por liquidación anticipada de bonos emitidos (c)	-	24,148
Liquidación anticipada de Call spread (b)	-	17,109
Intereses por obligaciones financieras y otros	16,400	5,291
Gastos de estructuración	5,429	6,097
Devengamiento por la prima del Call Spread	3,183	5,903
Intereses por pasivos de arrendamiento de derecho en uso	6,851	-
Otros	2,713	14,091
Total	108,224	139,597

- (b) En marzo de 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 emitidos en el 2014 por US\$200,000,000, generando una prima de S/17,109,000.
- (c) En abril de 2018, se realizó la redención anticipada de las "Senior Notes Unsecured", 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/24,148,000.

25. Situación tributaria

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

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

- 4.1 por ciento por las utilidades generadas hasta el 31 de diciembre de 2014.
 - Por las utilidades generadas en los años 2015 y 2016 será 6.8 por ciento.
 - 5.0 por ciento por las utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2017.
- (b) Real Plaza está domiciliada en el Perú y está sujeta al régimen tributario peruano y, calcula su impuesto a la renta sobre la base de sus estados financieros individuales. Al 30 de setiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 la tasa del impuesto a la renta fue de 29.5 por ciento, 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:

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (i) El valor de mercado de las acciones de la sociedad peruana debe representar al menos, el 50 por ciento del valor de mercado de la empresa no domiciliada, en un periodo cualquiera de 12 meses anteriores a la disposición.
 - (ii) Al menos, el 10 por ciento de las acciones de la no domiciliada debe ser vendido en un periodo cualesquiera de 12 meses.
- (d) Las transacciones entre partes relacionadas y/o con empresas residentes en países de baja o nula imposición están sujetas a las normas sobre precios de transferencia peruana. Estas normas se basan en la aplicación del precio de libre concurrencia, tal como lo entiende la OCDE. Es importante mencionar que las normas sobre precios de transferencia solo son aplicables para efectos del impuesto a la renta, y los ajustes sólo son permitidos bajo ciertas condiciones. De acuerdo al análisis de las operaciones de InRetail Real Estate, la Gerencia y sus asesores legales opinan que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias significativas para InRetail Real Estate al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.
- (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 y 2017 al 2018	Del 2015 al 2018
Inmobiliaria Puerta del Sol S.A.	Del 2015 al 2018	Del 2015 al 2018
Inversiones Real Estate S.A.	Del 2015 al 2018	Del 2015 al 2018
Centro Comercial Estación Central S.A.	Del 2015 al 2018	Del 2015 al 2018

De acuerdo con la legislación peruana, InRetail Shopping Malls, Interproperties Holding e Interproperties Holding II, las cuales califican como Entidades de Propósito Especial, no se consideran contribuyentes debido a su condición de Fideicomiso, sin embargo, las utilidades obtenidas, pérdidas netas y créditos fiscales por el impuesto a la renta de fuente extranjera se atribuyen a los tenedores de los certificados de participación. Por lo tanto, para reflejar esta obligación, la Compañía ha provisionado el 30 por ciento por concepto de impuesto a la renta a largo plazo, sobre las utilidades obtenidas a la fecha. Al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el impuesto a la renta provisionado asciende a S/332,092,000 y S/278,534,000, respectivamente.

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

En opinión de la Gerencia de InRetail Real Estate y de sus asesores legales, cualquier mayor impuesto que se determine no sería significativo para los estados financieros consolidados al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre 2018.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

26. Transacciones con partes relacionadas

(a) Como resultado de las transacciones con partes relacionadas, InRetail Real Estate y sus Subsidiarias presentan los siguientes saldos al 30 de setiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018:

	2019	2018
	S/(000)	S/(000)
Por cobrar		
InRetail Perú Corp. (d)	402,500	409,517
Tiendas Peruanas Oriente S.A.C.	7,674	9,298
Tiendas Peruanas S.A.	8,571	6,669
Homecenters Peruanos S.A. (e)	28,691	3,920
Supermercados Peruanos S.A. (e)	33,651	3,219
Intercorp Retail Inc.	37	2,010
Bembos S.A.C.	1,074	1,491
IR Management S.R.L.	1,248	1,270
Cineplex S.A.	603	900
Homecenters Peruanos Oriente S.A.C.	208	377
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank	1,514	209
Plaza Vea Oriente S.A.C.	1,621	191
InRetail Pharma S.A. (antes Eckerd Perú S.A.)	1,583	168
Mifarma S.A.C.	35	26
Intercorp Perú Ltd.	235	-
Otras	10,334	8,906
Total	499,579	448,171
Por vencimiento:		
Corriente	35,656	37,431
No corriente	463,923	410,740
	499,579	448,171
	2019	2018
	S/(000)	S/(000)
Por pagar		
Interseguro Compañía de Seguros S.A.	-	1,209
Supermercados Peruanos S.A.	304	255
Homecenters Peruanos S.A.	11	105
IR Management S.R.L.	38	-
InRetail Pharma S.A. (antes Eckerd Perú S.A.)	125	60
Otras	289	67
Total	767	1,696
Obligaciones financieras		
Arrendamientos financieros y préstamos:		
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank	11,901	171

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) Al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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/64,626,000 y S/22,280,000, 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.
- (d) En abril de 2018, InRetail Shopping Malls, 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 marzo de 2028.

Al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, incluye S/20,744,000 y S/20,897,000 correspondiente a los intereses devengados.

En los meses de marzo y setiembre de 2019, la Compañía cobró dos cuotas de intereses por un total de S/27,761,000 (al 31 de diciembre de 2018, mantenía un saldo por pagar de intereses de S/7,017,000).

- (e) Al 30 de setiembre de 2019, corresponde principalmente a la cuenta por cobrar que Interproperties Perú mantiene con Supermercados Peruanos S.A. y Homecenters Peruanos S.A. por un importe de S/30,554,000 y S/27,106,000, respectivamente. Dichas cuentas por cobrar se debe a que Interproperties Perú actúa como intermediario entre el arrendador (tercero no vinculado) y las empresas vinculadas a quienes arrienda los inmuebles.

27. 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(i) Riesgo de tasa de interés

Es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés de mercado. InRetail Real Estate maneja su riesgo de tasa de interés mediante la obtención de deudas con tasa de interés fija. Al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, InRetail Real Estate no mantiene deudas con tasa variable, las cuales estarían expuestas a un riesgo de cambio en la tasa de interés.

(ii) Riesgo tipo de cambio

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

Al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los activos y pasivos por moneda eran los siguientes (expresados en miles de Dólares estadounidenses):

	2019 US\$(000)	2018 US\$(000)
Activo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	13,353	1,381
Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	49,825	38,738
Cuentas por cobrar comerciales, neto	287	306
Otras cuentas por cobrar, neto	122	770
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	2,274	2,259
Total activo	65,861	43,454
Pasivo		
Cuentas por pagar comerciales	(2,455)	(3,221)
Otras cuentas por pagar	(12,207)	(7,199)
Otras cuentas por pagar a partes relacionadas	(26)	(228)
Pasivo por arrendamiento	(42,583)	-
Obligaciones financieras, incluye porción corriente	(353,393)	(348,897)
Total pasivo	(410,664)	(359,545)
Call Spread	350,000	350,000
Posición activa, neta	5,197	33,909

Al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, protege fluctuaciones del tipo de cambio entre S/3.26 y S/3.75 y será efectivo hasta el vencimiento de los "Senior Notes Unsecured". Ver nota 13 y 17.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

En marzo de 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 Malls por US\$200,000,000 pagando una prima de salida de S/17,109,000. Ver nota 24.

Las transacciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Bancos, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones. Al 30 de setiembre de 2019, el tipo de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en Dólares estadounidenses era de S/ 3.382 por US\$1 para la compra y S/3.385 para la venta (S/3.369 por US\$1 para la compra y S/3.379 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre 2018).

Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2019, InRetail Real Estate ha incurrido en una pérdida neta por diferencia de cambio por aproximadamente S/738,000 (pérdida neta de S/2,351,000 al 30 de setiembre de 2018) la cual se presenta en el rubro “Diferencia en cambio, neta” del estado consolidado de resultados integrales.

(b) Riesgo de crédito –

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

Riesgos de crédito relacionados con cuentas por cobrar –

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

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

Los riesgos de créditos de saldos con bancos son manejados por la Gerencia de acuerdo con políticas de InRetail Real Estate. Las inversiones de excedentes de efectivo son efectuadas con una entidad financiera vinculada de primer nivel. La máxima exposición al riesgo de crédito al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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)

28. 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.