

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

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

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados intermedios al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 y por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2018 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2017 (auditado)

	Nota	2018	2017		Nota	2018	2017
		S/(000)	S/(000)			S/(000)	S/(000)
Activo				Pasivo y patrimonio			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	26,981	54,422	Cuentas por pagar comerciales	14	46,044	31,866
Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	5	130,895	56,403	Otras cuentas por pagar	15	61,461	60,649
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	6	11,664	202,047	Cuentas por pagar a partes relacionadas	25	1,696	23,355
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	26,290	25,971	Obligaciones financieras porción corriente	16	40,827	45,206
Otras cuentas por cobrar	8	24,934	24,469	Total pasivo corriente		150,028	161,076
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	25	37,431	52,341				
Gastos pagados por adelantado	9	1,043	5,166	Cuentas por pagar comerciales		8,910	8,539
Impuesto por recuperar	10	24,654	10,045	Otras cuentas por pagar a largo plazo	15	10,078	19,610
Total activo corriente		283,892	430,864	Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	24(e)	278,534	213,081
				Obligaciones financieras porción no corriente	16	1,754,213	1,147,603
Activo no corriente				Pasivo por impuesto a la renta diferido, neto	17	30,787	27,478
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	25	410,740	-	Total pasivo no corriente		2,082,522	1,416,311
Activo por impuesto a la renta diferido, neto	17	1,822	1,521	Total pasivo		2,232,550	1,577,387
Impuesto por recuperar	10	2,832	16,152				
Propiedad, planta y equipo, neto	11	8,104	9,192	Patrimonio			
Propiedades de inversión	12	3,671,315	3,202,400	Capital social	19	1,475,706	1,475,706
Intangible, neto		4,428	3,625	Resultados no realizados en instrumentos financieros		(8,717)	3,706
Instrumento financiero derivado	13	77,257	30,279	Resultados acumulados		760,947	637,601
Otros activos		96	367	Total patrimonio		2,227,936	2,117,013
Total activo no corriente		4,176,594	3,263,536				
				Total pasivo y patrimonio		4,460,486	3,694,400
Total activo		4,460,486	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 doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 (auditado)

	Nota	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Ingresos por alquileres	20	352,808	328,755
Costo de ingresos por alquiler	21	(47,601)	(44,693)
Ingresos por alquiler neto		305,207	284,062
Ingresos por servicios de gerencia	20	151,065	147,099
Costo relacionado al ingreso de servicios de gerencia	21	(117,610)	(112,177)
Ingreso neto por servicio de gerencia		33,455	34,922
Utilidad bruta		338,662	318,984
Ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	12(b)	18,137	11,424
Gastos administrativos	22	(31,276)	(28,300)
Gastos de ventas	22	(9,377)	(8,067)
Otros ingresos (gastos) operativos, neto		8,984	7,762
Utilidad de operación		325,130	301,803
Ingresos financieros	23	25,462	7,783
Gastos financieros	23	(172,650)	(114,641)
Diferencia en cambio, neta	26(a)(ii)	(2,775)	7,997
Utilidad antes de impuesto a la renta		175,167	202,942
Impuesto a la renta	17(a)	(51,820)	(65,876)
Utilidad neta		123,347	137,066
Utilidad por acción:			
Utilidad por acción básica y diluida atribuible a los accionistas de InRetail Real Estate	19(b)	0.217	0.241

Los rubros anteriores corresponden a operaciones continuas.

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

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estado consolidado de otros resultados integrales

Por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 (auditado)

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Utilidad neta	123,347	137,066
Otros resultados integrales		
Ganancia no realizada en inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	23,125	2,048
Transferencia de la ganancia no realizada en inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio a los resultados del periodo	(1,289)	(181)
Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	(6,551)	(560)
Total otros resultados integrales de inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	15,285	1,307
(Pérdida) ganancia no realizada en instrumentos financieros derivados de cobertura	(25,315)	6,388
Transferencia de la pérdida no realizada de instrumentos de cobertura a los resultados del periodo	10,008	-
Impuesto relacionado a entidades de propósito especial	(12,401)	7,689
Total otros resultados integrales de instrumentos financieros derivados de cobertura	(27,708)	14,077
Otros resultados integrales del año, neto de impuesto a la renta	(12,423)	15,384
Total resultados integrales del año	110,924	152,450

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

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 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	-	-	137,066	137,066
Otros resultados integrales	-	15,384	-	15,384
Total resultados integrales	-	15,384	137,066	152,450
Otros	-	-	(44)	(44)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1,475,706	3,706	637,600	2,117,012
Saldo al 1 de enero de 2018	1,475,706	3,706	637,600	2,117,012
Utilidad neta	-	-	123,347	123,347
Otros resultados integrales	-	(12,423)	-	(12,423)
Total resultados integrales	-	(12,423)	123,347	110,924
Otros	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1,475,706	(8,717)	760,947	2,227,936

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

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 (auditado)

	2018	2017
	S/(000)	S/(000)
Actividades de operación		
Ingresos de actividades ordinarias	525,851	495,662
Pago a proveedores de bienes y servicios	(149,814)	(133,531)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	(41,918)	(28,879)
Pago de tributos	(43,977)	(19,496)
Recupero de impuestos	42,971	32,261
Otros cobros, neto	25,625	2,893
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	358,738	348,910
Actividades de inversión		
Cobro de préstamos a vinculadas	4,000	-
Cobro de intereses por préstamos a partes relacionadas	14,786	-
Venta de inversiones a valor razonable con cambios en resultados	328,379	199,668
Venta de inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	30,781	-
Venta de propiedades de inversión	-	4,004
Compra de inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	(137,996)	(311,381)
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(408,298)	(1,800)
Compra de instalaciones, mobiliario y equipo	(2,024)	(1,370)
Compra y desarrollo de intangibles	(1,152)	(1,556)
Compra de propiedades de inversión	(344,812)	(86,475)
Adquisición en subsidiaria	(2,082)	-
Compra de inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	(81,961)	-
Pago de IGV por obras en curso de inversión inmobiliaria	(29,666)	(14,066)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(630,045)	(212,976)
Actividades de financiamiento		
Emisión de bonos, neta de gastos de estructuración	443,063	-
Pago de deuda y préstamos que devengan intereses	(63,760)	(43,210)
Pago de prima por recompra de bonos emitidos	(24,148)	-
Pago de intereses	(111,289)	(87,187)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de financiamiento	243,866	(130,397)
Aumento (disminución) neto de efectivo y depósitos a corto plazo	(27,441)	5,537
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	54,422	48,885
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	26,981	54,422
Transacciones que no generaron flujos de efectivo		
Activos fijos adquiridos mediante arrendamientos financieros y otras obligaciones financieras	172	929
Propiedades de inversión adquiridas mediante arrendamientos financieros y otras obligaciones financieras	111,626	-

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

InRetail Real Estate Corp. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados (no auditado)

Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 y por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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.

Los estados financieros adjuntos interinos consolidados al 31 de diciembre de 2018 fueron aprobados por el Consejo de Administración el 01 de marzo de 2019.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

2. Actividades de las Subsidiarias

A continuación se presenta la descripción de las principales actividades de las Subsidiarias de la Compañía:

(a) Patrimonio en Fideicomiso – D.S. N° 093-2002-EF-InRetail Shopping Malls es una entidad de propósito especial (EPE) constituida en julio de 2014, con el propósito de mantener los certificados de participación del Patrimonio en Fideicomiso - DS N° 093-2002-EF-Interproperties Holding y Patrimonio en Fideicomiso DS N° 093-2002-EF-Interproperties Holding II y la participación en el capital social de Real Plaza S.R.L.

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

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

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 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 31 de diciembre 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 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 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 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 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 tendría en sus estados financieros consolidados.

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 S/(000)	2017 S/(000)
Efectivo	37	31
Cuentas corrientes (b)	26,944	30,512
Depósitos a plazos (c)	-	22,846
Depósito en garantía de fideicomiso (d)	-	1,033
Total	26,981	54,422

(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 31 de diciembre de 2017, los depósitos a plazo son de libre disponibilidad, se mantienen en Soles y Dólares estadounidenses, en entidades financieras locales, tienen vencimientos hasta de un mes desde su constitución y devengan interés entre 1.25 y 3.30 por ciento en soles.
- (d) Al 31 de diciembre 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 a valor razonable con cambios en patrimonio

Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a los bonos emitidos por Intercorp Peru 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 consolidado de resultados.

Asímismo, al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene otras inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio por un importe de US\$38,738,000 equivalente a S/130,895,000 (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. SAF	11,664	180,968
Fondos Mutuos mantenidos por Interfondos S.A. SAF	-	21,079
Total	11,664	202,047

Al 31 de diciembre 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

7. Cuentas por cobrar comerciales, neto

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

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Alquileres por cobrar (b)	17,975	16,459
Servicios no facturados (c)	15,079	13,561
Letras por cobrar	1,815	1,972
Total	34,869	31,992
Provisión para cuentas de cobranza dudosa (e)	(8,579)	(6,021)
Total	26,290	25,971

(b) Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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.

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

	Saldos al 31 de diciembre de 2018		
	No deterioradas S/(000)	Deterioradas S/(000)	Total S/(000)
Servicios no facturados	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

	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

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 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

	2018	2017
	S/(000)	S/(000)
Saldo al inicio del año	6,021	5,167
Adquisición de subsidiarias	591	-
Provisión reconocida como gasto del año, nota 22 (b)	2,209	1,970
Recuperos, nota 22 (b)	(211)	(1,103)
Diferencia en cambio	(31)	(13)
Saldo al fin del periodo	8,579	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 31 de diciembre 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	2017
	S/(000)	S/(000)
Por tipo:		
Anticipo a proveedores (b)	3,357	680
Fondos mantenidos en el Banco de la Nación (c)	15,435	20,422
Otros	6,142	3,367
Total	24,934	24,469

- (b) Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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)	98	1,526
Tributos municipales pagados por adelantado (c)	-	630
Otros	945	3,010
Total	1,043	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.

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)	22,763	22,471
Pagos a cuenta del impuesto a la renta	3,822	1,821
Otros	901	1,905
Total	27,486	26,197
Por vencimiento		
Corriente	24,654	10,045
No corriente	2,832	16,152
Total	27,486	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	5,823	4,186	698	9,587	348	20,642
Adquisición de subsidiaria, neto de depreciación	41	9	-	8	-	58
Adiciones	58	20	(2)	2,103	17	2,196
Saldos al 31 de diciembre de 2018	5,922	4,215	696	11,698	365	22,896
Depreciación acumulada						
Saldo al 1 de enero de 2018	3,093	2,661	142	5,554	-	11,450
Depreciación del periodo, nota 22 (b)	1,134	479	139	1,590	-	3,342
Saldos al 31 de diciembre de 2018	4,227	3,140	281	7,144	-	14,792
Costo neto al 31 de diciembre de 2018	1,695	1,075	415	4,554	365	8,104
Costo neto al 31 de diciembre de 2017	2,730	1,525	556	4,033	348	9,192

(b) Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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)	468,989	462,095
Proyecto Real Plaza Puruchuco	328,796	141,736
Real Plaza Chiclayo centro comercial	273,260	262,796
Real Plaza Cuzco centro comercial (i)	265,563	260,128
Real Plaza Piura centro comercial	241,128	231,112
Real Plaza Centro Cívico centro comercial (i)	235,604	233,451
Real Plaza Primavera centro comercial	226,960	222,477
Real Plaza Trujillo centro comercial	212,241	199,368
Real Plaza Pucallpa centro comercial	167,717	-
Real Plaza Huancayo centro comercial (i)	167,370	158,189
Real Plaza Huánuco centro comercial (i)	120,781	116,370
Real Plaza Santa Clara centro comercial	116,567	113,984
Real Plaza Pro centro comercial	109,199	106,905
Real Plaza Cajamarca centro comercial	98,442	96,057
Real Plaza Juliaca centro comercial (i)	95,917	95,634
Real Plaza Arequipa centro comercial (i)	80,820	85,802
Real Plaza Chorrillos centro comercial	77,922	76,085
Real Plaza Sullana centro comercial	52,362	50,141
Real Plaza Nuevo Chimbote centro comercial	42,986	30,607
Jr. de la Unión Inmueble	18,604	18,768
Otros (ii)	270,087	240,695
Total	3,671,315	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 31 de diciembre 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 doce meses terminado el 31 de diciembre 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	2,798	-
Adiciones	456,438	86,475
Retiros por venta	(8,458)	(960)
Ajuste al valor razonable	18,137	11,424
Saldos al final del periodo	3,671,315	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 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, el rubro se encuentra compuesto por contratos de “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 tasa fija a	Valor en libros de la partida cubierta	Valor razonable	Valor razonable
					2018	2017
	US\$(000)		%	S/(000)	S/(000)	S/(000)
J.P. Morgan (a)	350,000	Abril 2028	1.05	1,182,650	77,257	-
J.P. Morgan (b)	200,000	Julio 2021	1.84	649,000	-	30,279
					77,257	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, 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.

- (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 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 que vencía en el 2021 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 S/(000)	2017 S/(000)
Facturas por pagar a terceros (b)	45,124	32,941
Provisión por servicios recibidos pero no facturados (c)	9,830	7,464
Total	54,954	40,405
Por vencimiento:		
Corriente	46,044	31,866
No corriente	8,910	8,539
	54,954	40,405

- (b) Al 31 de diciembre 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)
Intereses por pagar (c)	27,091	36,198
Ingresos diferidos (b)	16,814	23,411
Impuesto general a las ventas	2,883	440
Depósitos de terceros (d)	3,593	2,719
Participación de utilidades de los trabajadores	2,236	3,486
Impuestos por pagar	761	2,715
Vacaciones	186	281
Otras cuentas por pagar	17,974	11,009
Total	71,538	80,259
Por vencimiento:		
Corriente	61,461	60,649
No corriente	10,078	19,610
Total	71,539	80,259

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

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Derecho de llave (b.1)	14,362	16,019
Alquiler cobrado por adelantado	1,591	6,184
Otros	861	1,208
Total	16,814	23,411

(b.1) Al 31 de diciembre 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.

(c) Al 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 (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 Notes Unsecured (b)	USD	5.750	2028	350,000	-	1,100,785	-	-	-	1,100,785	-
Senior Notes Unsecured (c)	USD	6.500	2021	350,000	-	-	916,875	-	-	-	916,875
Senior Notes Unsecured (d)	PEN	7.875	2034	-	141,000	135,446	135,383	-	-	135,446	135,383
Senior Notes Unsecured (b)	PEN	6.5625	2028	-	313,500	309,540	-	-	-	309,540	-
				700,000	454,500	1,545,771	1,052,258	-	-	1,545,771	1,052,258
Arrendamiento financiero											
Partes relacionadas											
Banco Internacional del Perú-Interbank	USD	5.300	2020	208	-	171	324	150	158	21	166
Partes no relacionadas											
Banco de Crédito del Perú (e)	PEN	8.020	2019	-	54,748	4,223	9,320	4,223	5,098	-	4,222
Banco de Crédito del Perú (f)	PEN	7.970	2023	-	32,926	19,709	23,004	3,569	3,292	16,140	19,712
Banco de Crédito del Perú (g)	PEN	8.060	2024	-	20,726	13,199	15,072	2,038	1,874	11,161	13,198
Banco Scotiabank	PEN	6.820	2020	-	430,000	109,060	-	-	-	109,060	-
IBM Perú SAC	USD	3.100	2018	-	-	-	39	-	39	-	-
Hewlett Packard S.A.	USD	Entre 3.300 y 6.200	2018 - 2021	568	-	785	1,152	440	426	345	726
CSI Renting	USD	Entre 2.720 y 5.130	2018 - 2021	241	-	508	197	221	106	287	91
Infratech	USD	5.00	2018 - 2021	41	-	107	173	76	70	31	103
				1,058	538,400	147,762	49,281	10,717	11,063	137,045	38,218
Pagarés y préstamos											
Partes no relacionadas											
Scotiabank Perú S.A.A. (h)	PEN	6.700	2019	-	100,000	24,940	49,785	24,940	24,844	-	24,941
Financiamiento de Call Spread, nota 13											
JP. Morgan	USD	10.205	2028	23,440	-	76,567	-	5,170	-	71,397	-
JP. Morgan	USD	1.840	2021	18,111	-	-	41,485	-	9,299	-	32,186
				41,551	100,000	101,507	91,270	30,110	34,143	71,397	57,127
Total				742,609	1,092,900	1,795,040	1,192,809	40,827	45,206	1,754,213	1,147,603

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 Norteamericanos mediante oferta privada a inversionistas institucionales bajo la Rule 144^a y la Regulación S, por US\$350,000,000, equivalente a S/1,182,650,000 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\$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/3,960,000 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 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 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 Notes Unsecured" 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 "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\$7,486,000 equivalente a S/24,148,000. Ver nota 23 (a).

- (d) 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 de 7.988 por ciento, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente S/1,554,000 al 31 de diciembre de 2018 (S/1,617,000 al 31 de diciembre de 2017). Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, se presenta neto de S/4,000,000 correspondiente a las "Senior Notes Unsecured" mantenidas en cartera por InRetail Shopping Malls. Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el saldo neto de este préstamo es de aproximadamente S/135,446,000 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 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.

- (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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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/60,000 y S/215,000 al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018, InRetail Real Estate amortizó la deuda con Scotiabank del Perú S.A.A. por el importe de S/75,000,000.

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

	2018	2017
	S/(000)	S/(000)
2018	-	45,206
2019	40,827	45,489
2020	121,395	17,173
2021	12,945	934,861
2022	13,963	7,078
2023 en adelante	1,605,910	143,002
Total	1,795,040	1,192,809

17. Impuesto a la renta

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

Estado de situación financiera	2018		2017	
	Activo S/(000)	Pasivo S/(000)	Activo S/(000)	Pasivo S/(000)
Real Plaza S.R.L.	1,521	-	1,521	-
Inversiones Real Estate S.R.L.	-	631	-	632
La Estación Central S.A	301	-	-	-
Inmobiliaria Puerta del Sol S.R.L.	-	30,156	-	26,846
Total	1,822	30,787	1,521	27,478

Estado de resultados	Impuesto a la renta por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017	
	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Corriente	(48,538)	(57,866)
Diferido	(3,282)	(8,010)
Total	(51,820)	(65,876)

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

18. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a cartas fianzas a favor de terceros por aproximadamente S/8,782,000 y US\$3,620,000 (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 31 de diciembre 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	365	568,201,039
Número al 31 de diciembre de 2017	568,201,039		568,201,039
Número al 1 de enero de 2018	568,201,039	365	568,201,039
Número al 31 de diciembre de 2018	568,201,039		568,201,039
	Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018		
	Utilidad neta (numerador)	Acciones (denominador)	Utilidad por acción
	S/		S/
Utilidad por acción básica y diluida	123,347,000	568,201,039	0.217
	Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017		
	Utilidad neta (numerador)	Acciones (denominador)	Utilidad por acción
	S/		S/
Utilidad por acción básica y diluida	137,066,400	568,201,039	0.241

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

20. Ingresos por servicio inmobiliario

- (a) A continuación se presenta la composición del saldo por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 y de 2017:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Ingresos por renta		
Ingresos por rentas (b)	332,468	309,198
Alquiler de espacios publicitarios	13,655	12,556
Derecho de llave	6,685	7,001
Total	352,808	328,755
Ingresos por servicios de gerencia		
Gastos comunes (c)	68,258	66,824
Electricidad y agua (d)	50,243	48,055
Promoción y publicidad (e)	18,502	17,348
Parqueo	9,493	8,793
Servicios administrativos	1,117	1,365
Otros	3,452	4,714
Total	151,065	147,099

- (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	280,298	262,947
Ingresos por renta variable	52,170	46,251
Total	332,468	309,198

- (c) Corresponde a los ingresos por concepto de gastos comunes que incluye gastos de mantenimiento, seguridad, administración y supervisión del centro comercial, los cuales son facturados a cada arrendatario de acuerdo a los términos establecidos en los contratos de arrendamiento.
- (d) Corresponde a los ingresos por concepto de electricidad y agua, que son asumidos por la Compañía y que luego son facturados a cada arrendatario de los centros comerciales.
- (e) Corresponde a los ingresos por las actividades de promoción y publicidad de los centros comerciales, los cuales son facturados a cada arrendatario del centro comercial de acuerdo a lo establecido en el contrato de arrendamiento.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

21. Gastos operativos

- (a) A continuación se presenta la composición de este rubro por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 y de 2017:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Costo de ingresos por alquiler		
Costo de alquiler de terrenos (b)	28,563	27,490
Impuesto predial y arbitrios	14,031	13,271
Costo de seguros de edificios	4,039	3,745
Otros	968	187
Total	47,601	44,693
Costo relacionado a ingreso por servicios de gerencia		
Electricidad y agua	42,265	41,309
Mantenimiento y administración de parqueo	17,445	18,246
Marketing y publicidad	19,461	17,357
Gastos de personal	14,174	12,155
Servicio de limpieza	11,543	10,597
Servicio de seguridad	8,643	7,805
Alquiler, servicios profesionales y comunicación	2,818	371
Otros costos	1,261	4,337
Total	117,610	112,177

- (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	31,276	28,300
Gastos de venta	9,377	8,067
Total	40,653	36,367

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	6,271	17,979	24,250
Depreciación, nota 11 (a)	-	3,342	3,342
Amortización	-	349	349
Servicios prestados por terceros	450	6,130	6,580
Provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	2,209	-	2,209
Recupero de provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	(211)	-	(211)
Otras cargas de gestión	658	3,476	4,134
Total	9,377	31,276	40,653

	2017		
	Gastos de ventas S/(000)	Gastos administrativos S/(000)	Total S/(000)
Gastos de personal	5,823	14,718	20,541
Depreciación	-	3,459	3,459
Amortización	-	287	287
Servicios prestados por terceros	390	4,322	4,712
Provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	1,970	-	1,970
Recupero de provisión de cobranza dudosa, nota 7 (e)	(1,103)	-	(1,103)
Otros cargos de gestión	987	5,514	6,501
Total	8,067	28,300	36,367

23. Ingresos y gastos financieros

- (a) A continuación se presentan los componentes de este rubro por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2018 y de 2017:

	2018	2017
	S/(000)	S/(000)
Ingresos		
Intereses sobre depósitos	202	4,717
Ganancia por venta de bonos corporativos, nota 5	1,285	-
Intereses de préstamos otorgados a partes relacionadas	22,271	1,017
Otros	1,704	2,049
Total	25,462	7,783

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	2018	2017
	S/(000)	S/(000)
Gastos		
Intereses de emisión de bonos	92,023	74,160
Prima por liquidación anticipada de bonos emitidos, nota 16 (c)	24,148	-
Liquidación anticipada de Call spread, nota 13 (b)	17,109	-
Intereses por arrendamientos financieros y otros	11,044	20,469
Gastos de estructuración	7,957	13,110
Devengamiento por la prima del Call Spread	8,664	-
Otros	11,705	6,902
Total	172,650	114,641

24. Situación tributaria

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

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

- 4.1 por ciento por las utilidades generadas hasta el 31 de diciembre de 2014.
 - Por las utilidades generadas en los años 2015 y 2016 será 6.8 por ciento.
 - 5.0 por ciento por las utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2017.
- (b) Real Plaza está domiciliada en el Perú y está sujeta al régimen tributario peruano y, calcula su impuesto a la renta sobre la base de sus estados financieros individuales. Al 31 de diciembre de 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 31 de diciembre 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 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.R.L.	Del 2014 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 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el impuesto a la renta provisionado asciende a S/278,534,000 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Por cobrar		
InRetail Perú Corp. (d)	409,517	-
Tiendas Peruanas Oriente S.A.	9,298	-
Tiendas Peruanas S.A.	6,669	4,419
Homecenters Peruanos S.A.	3,920	1,591
Supermercados Peruanos S.A.	3,219	5,364
Intercorp Retail Inc.	2,010	-
Bembos	1,491	1,817
IR Management S.R.L.	1,270	1,874
Cineplex S.A.	900	754
Homecenters Peruanos Oriente S.A.C	377	-
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank	209	1,139
Plaza Veá Oriente S.A.C	191	-
InRetail Pharma S.A. (antes Eckerd Perú S.A.)	168	127
MiFarma S.A.C	26	-
Intercorp Perú Ltd	-	552
Otras	8,906	34,704
Total	448,171	52,341
Por Plazo		
Corriente	37,431	52,341
No corriente	410,740	-
	<u>448,171</u>	<u>52,341</u>
	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Por pagar		
Interseguro Compañía de Seguros S.A.	1,209	22,424
Supermercados Peruanos S.A.	255	513
Homecenters Peruanos S.A.	105	51
InRetail Pharma S.A. (antes Eckerd Perú S.A.)	60	-
Tiendas Peruanas S.A.	-	270
Otras	67	97
Total	1,696	23,355
Obligaciones financieras		
Arrendamientos financieros:		
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank	171	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 31 de diciembre 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/22,280,000 y S/16,652,000, respectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (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 otorgo 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 31 de diciembre de 2018, incluye S/20,897,000 correspondiente a los intereses devengados y un saldo por pagar de S/7,017,000.

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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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	1,381	2,595
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	-	18,985
Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	38,738	17,381
Cuentas por cobrar comerciales, neto	306	402
Otras cuentas por cobrar, neto	770	403
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	2,259	2,722
Total activo	43,454	42,488
Pasivo		
Cuentas por pagar comerciales	(3,221)	(1,498)
Otras cuentas por pagar	(7,199)	(11,303)
Otras cuentas por pagar a partes relacionadas	(228)	(362)
Obligaciones financieras, incluye porción corriente	(348,897)	(295,916)
Total pasivo	(359,545)	(309,079)
Call Spread	350,000	200,000
Posición activa (pasiva), neta	33,909	(66,591)

- (a) Al 31 de diciembre 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 cubre el riesgo de tipo de cambio asociado a los "Senior Notes Unsecured", el cual es considerado como un instrumento de cobertura eficaz.

El Call Spread ha sido suscrito, por un valor nominal de US\$350,000,000 al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 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 23.

Las transacciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Bancos, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones. Al 31 de diciembre de 2018 el tipo de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en Dólares estadounidenses era de S/ 3.369 por US\$1 para la compra y S/3.379 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 doce meses terminado el 31 de diciembre de 2018, InRetail Real Estate ha incurrido en una pérdida neta por diferencia de cambio por aproximadamente S/2,775,000 (ganancia neta de S/7,997,000 al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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.