

**INMOBIDEAS S.A.C.**

**Información Financiera al 31 de Diciembre del 2014 y 2013**



PROPÓSITO El Portal de data abierta de Datos Perú, fue creado para promover la transparencia, servir de fuente de datos al periodismo de investigación y para facilitar negocios nacionales e internacionales. El portal ofrece información relativa a empresas, marcas registradas, normas y leyes peruanas así como datos de comercio exterior en detalle. Lanzado en 2011, este portal es una iniciativa de los que éramos un grupo de estudiantes peruanos en el extranjero. Este portal fue multado de manera notoria en el 2014 por la Autoridad Nacional de Protección de Datos Personales en un asombroso despliegue de pobre interpretación de la legislación en esa materia. Esta mala interpretación así como un afán de figuración y un notorio abuso de poder tuvieron como consecuencia el cierre temporal de este portal. Al momento de escribir estas líneas, Datos Perú no tiene otros ingresos que los que sus promotores aportan y estamos a la espera que se pueda reactivar nuestro canal de ingresos publicitarios. La creación de este site ha demandado miles de horas de trabajo desinteresado por parte de sus fundadores e impulsores. Este grupo declara aquí su compromiso a:

- Aumentar la disponibilidad de información sobre las actividades gubernamentales
- Apoyar la participación ciudadana
- Fomentar un gobierno y un sector privado responsables
- Fomentar los negocios y la prosperidad
- Apoyar la lucha contra la corrupción
- Aumentar el acceso a las nuevas tecnologías para la apertura y la rendición de cuentas
- Combatir los intentos de cualquier gobierno a limitar el acceso a la información pública
- Combatir los intentos de cualquier gobierno a vigilarnos

Más información: Datos Perú

**INMOBIDEAS S.A.C.**

**Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2014 y 2013  
(Junto con el Dictamen de los Auditores Independientes)**

**Contenido**

---

- Dictamen de los Auditores Independientes
- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Estado de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y a los miembros del Directorio  
**INMOBIDEAS S.A.C.**

Hemos auditado los estados financieros individuales adjuntos de **INMOBIDEAS S.A.C.** que comprenden los estados de situación financiera al 31 de Diciembre de 2014 y de 2013, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros**

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la gerencia ha identificado necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener seguridad razonable de que los estados financieros estén libres de errores importantes.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos que se seleccionan dependen del juicio del auditor, los que incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes, ya sea por el fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno de la entidad relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de definir procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables de la Gerencia son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es apropiada y suficiente en ofrecer fundamento para nuestra opinión de auditoría.

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)**

**Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de INMOBIDEAS S.A.C. al 31 de Diciembre de 2014 y de 2013, su desempeño financiero, y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Refrendado por

  
(SOCIO)  
**FRANCISCO ORTIZ CASTILLO**  
Contador Público Colegiado  
Matricula No. 12814

Lima, 15 de Junio 2015

**INMOBIDEAS S.A.C.**

Estado de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013

En miles de Nuevos Soles

	Nota	2014	2013	1 de Enero del 2013
<b>ACTIVO</b>				
<b>Activo Corriente</b>				
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4	2,463	1,427	1,377
Cuentas por Cobrar Comerciales	5	5,718	2,522	1,096
Cuentas por Cobrar Comerciales a Relacionadas	6	2,970	-	-
Otras Cuentas por Cobrar		25	103	-
Otras Cuentas por Cobrar a Relacionadas		523	538	-
Existencias		1,685	-	-
Otros Activos Corrientes	7	5,317	5,704	2,106
Activos Diferidos a Corto Plazo	8	5,150	2,552	2,669
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>23,851</b>	<b>12,846</b>	<b>7,248</b>
<b>Activo No Corriente</b>				
Activos Fijos adquiridos mediante Ar.Financiero	9	39,723	25,800	26,111
Propiedades, Planta y Equipo (Neto)	10	63,236	34,946	1,312
Activos Diferidos a Largo Plazo	8	7,782	4,669	6,588
<b>Total Activo No Corriente</b>		<b>110,741</b>	<b>65,415</b>	<b>34,011</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>134,592</b>	<b>78,261</b>	<b>41,259</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>				
<b>Pasivo Corriente</b>				
Cuentas por Pagar Comerciales	11	22,064	32,773	3,708
Cuentas por Pagar Comerciales a Relacionadas		104	30	-
Otras Cuentas por Pagar a Corto Plazo	12	603	1,112	2,336
Obligaciones Financieras a Corto Plazo	13	17,018	7,887	7,196
Pasivos Diferidos - Ingresos por devengar		382	-	-
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>40,171</b>	<b>41,802</b>	<b>13,240</b>
<b>Pasivo No Corriente</b>				
Otras Cuentas por Pagar a Largo Plazo	14	47,874	12,838	2,193
Obligaciones Financieras a Largo Plazo	13	38,395	20,375	25,786
Pasivos Diferidos por Impuestos a las Ganancias		398	-	-
<b>Total Pasivo No Corriente</b>		<b>86,667</b>	<b>33,213</b>	<b>27,979</b>
<b>Patrimonio</b>				
Capital Social	15	900	900	10
Reserva Legal	16	180	16	-
Resultados Acumulados		1,758	(232)	3
Resultado del Ejercicio		4,916	2,562	27
<b>Total Patrimonio</b>		<b>7,754</b>	<b>3,246</b>	<b>40</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>134,592</b>	<b>78,261</b>	<b>41,259</b>

**INMOBIDEAS S.A.C.****Estado de Resultados Integrales  
Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013  
En miles de Nuevos Soles**

	Nota	2014	2013
Ingresos de Actividades Ordinarias	17	37,434	16,821
Costo de Ventas	18	(21,558)	(7,905)
Utilidad Bruta		15,876	8,916
Gastos de Ventas		(28)	-
Gastos Administrativos	19	(664)	(431)
Otros Ingresos		-	-
Otros Gastos		(14)	-
Utilidad Operativa		15,170	8,485
Ingresos Financieros		15	14
Gastos Financieros	20	(2,217)	(1,763)
Diferencia de Cambio Neta	3.1	(5,417)	(2,839)
Utilidad antes del Impuesto a la Renta		7,551	3,897
Gastos por Impuesto a las Ganancias	21	(2,635)	(1,335)
Utilidad Neta del Ejercicio		<u>4,916</u>	<u>2,562</u>
Otros Resultados Integrales		-	-
Resultados Integrales del Ejercicio		<u>4,916</u>	<u>2,562</u>

**INMOBIDEAS S.A.C.**

## Estado de Cambios en el Patrimonio

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013

En miles de Nuevos Soles

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Total Patrimonio
<b>Saldo al 1 de Enero del 2013</b>	10	-	40	50
Ganancia del año	-	-	2,562	2,562
Incremento(Disminución) por transferencias y otros cambios	890	16	(272)	634
Resultados Integrales	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2013</b>	<b>900</b>	<b>16</b>	<b>2,330</b>	<b>3,246</b>
Ganancia del año	-	-	4,916	4,916
Incremento(Disminución) por transferencias y otros cambios	-	164	(572)	(408)
Resultados Integrales	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2014</b>	<b>900</b>	<b>180</b>	<b>6,674</b>	<b>7,754</b>



**INMOBIDEAS S.A.C.**

## Estado de Flujos de Efectivo

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013

En miles de Nuevos Soles

	2014	2013
<b>METODO DIRECTO</b>		
<b>Actividades de Operación</b>		
Cobranzas a Clientes y Terceros	31,268	15,395
Otros cobros de efectivo relativos a la actividad	5,816	1,694
Menos:		
Pago a proveedores de bienes y servicios	(30,274)	17,448
Pagos a trabajadores	(1,672)	(579)
Pago de Tributos	(2,781)	(413)
Otros pagos de efectivo relativos a la actividad	4,182	1,691
<b>Aumento (Disminución) Provenientes de Actividades de Operación</b>	<b>6,539</b>	<b>35,236</b>
<b>Actividades de Inversión</b>		
Otros cobros de efectivo relativos a la actividad	-	-
Menos:		
Pagos por compra de valores e inversiones permanentes	-	-
Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	(43,572)	(32,996)
Adquisición de activos intangibles	-	-
Adquisición de otros activos	-	890
<b>Aumento (Disminución) Provenientes de Actividades de Inversión</b>	<b>(43,572)</b>	<b>(32,106)</b>
<b>Actividades de Financiamiento</b>		
Cobranza de emisión de acciones o nuevos aportes	-	-
Obtención de deuda a largo plazo	30,817	6,774
Menos:		
Pago de arrendamientos financieros	27,151	(4,719)
Intereses Pagados	(19,052)	(4,888)
Aumento de Reserva Legal	164	16
Variación de Resultados Acumulados	(1,011)	(263)
<b>Aumento (Disminución) Provenientes de Actividades de Financiamiento</b>	<b>38,069</b>	<b>(3,080)</b>
<b>Aumento (Disminución) Neto de efectivo y Equivalente de Efectivo</b>	<b>1,036</b>	<b>50</b>
<b>Saldo Efectivo y Equivalente de Efectivo al Inicio del Ejercicio</b>	<b>1,427</b>	<b>1,377</b>
<b>Saldo Efectivo y Equivalente de Efectivo al Finalizar el Ejercicio</b>	<b>2,463</b>	<b>1,427</b>

**INMOBIDEAS S.A.C.**

## Estado de Flujos de Efectivo

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013

En miles de Nuevos Soles

	2014	2013
<b>METODO INDIRECTO</b>		
<b>Flujo de Efectivo en Actividades de Operación</b>		
Utilidad Neta del Ejercicio	4,916	2,562
Ajuste a resultados que no requirieron de utilización de efectivo : Depreciación del periodo	1,318	316
Impuesto a la Renta Diferido	376	-
Otros ajustes	104	-
Utilidad Operacional	6,714	2,878
Disminución (Aumento) Ctas. Por Cobrar Comerciales	(6,166)	(1,425)
Disminución (Aumento) Otras Ctas. Por Cobrar	78	(103)
Disminución (Aumento) Otras Ctas. Por Cobrar - Relacionadas	15	(538)
Disminución (Aumento) Inventarios	(1,685)	-
Disminución (Aumento) Otros Activos Corrientes	387	(4,242)
Aumento (Disminución) Tributos por Pagar	(901)	924
Aumento (Disminución) Remuneraciones por Pagar	429	32
Aumento (Disminución) Ctas. Por Pagar Comerciales	(10,635)	29,095
Aumento (Disminución) Otras Ctas. Por Pagar	4,182	9,355
Aumento (Disminución) Pasivos Diferidos	780	-
Entrada Neta de Efectivo por las Actividades de Operación	(13,516)	33,098
<b>Flujo de Efectivo en Actividades de Inversión</b>		
Disminución(Aumento) Inmuebles, maquinarias y equipo	(43,572)	(32,996)
Disminución(Aumento) Intangibles	-	-
Disminución(Aumento) Activos Diferidos	(5,710)	2,036
Entrada Neta de Efectivo por las Actividades de Inversión	(49,282)	(30,960)
<b>Flujo de Efectivo en Actividades de Financiación</b>		
Aumento (Disminución) Obligaciones Financieras	27,150	(4,720)
Aumento (Disminución) Prestamos de Accionistas o Socios	30,817	-
Aumento (Disminución) Reserva Legal	164	16
Aumento (Disminución) Resultados Acumulados	(1,011)	(262)
Entrada Neta de Efectivo por las Actividades de Financiación	57,120	(4,966)
<b>Aumento Neto de Efectivo y Equivalentes de Efectivo durante el periodo</b>	<b>1,036</b>	<b>50</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Periodo	1,427	1,377
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del Periodo</b>	<b>2,463</b>	<b>1,427</b>

## **INMOBIDEAS S.A.C.**

### **Notas a los Estados Financieros**

**31 de Diciembre del 2014 y 2013**

#### **Nota 1.- Antecedentes y Actividad Económica**

---

##### **1.1. Antecedentes**

INMOBIDEAS S.A.C. (en adelante la Compañía), es una sociedad anónima cerrada, constituida en Agosto del 2008 en la ciudad de Lima y se encuentra inscrita en la partida electrónica N° 12206005 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. La compañía no pertenece a ningún grupo económico.

##### **1.2. Actividad Económica**

El objeto social de la compañía es la explotación y/o desarrollo de actividades inmobiliarias, especialmente el arrendamiento de almacenes industriales en el distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima. Además, se dedica en forma secundaria a la construcción y remodelación de almacenes industriales y edificios.

##### **1.3. Domicilio Legal**

El domicilio legal de la compañía es Calle Picasso N° 164, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima.

##### **1.4. Aprobación de Estados Financieros**

Los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2013 han sido aprobados por la Junta General de Accionistas el 31 de Marzo del 2014.

Los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2014 han sido aprobados por la Junta General de Accionistas el 01 de Abril del 2015.

#### **Nota 2.- Bases de Preparación y Presentación, principios y prácticas contables**

---

##### **2.1. Bases de Preparación y Presentación**

Los Estados Financieros han sido preparados de a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") y vigentes a la fecha.

Estos Estados Financieros reflejan fielmente la situación financiera de la compañía al 31 de Diciembre del 2014 y 2013.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF. En la preparación de los estados financieros, se han utilizado estimaciones realizadas por la gerencia, para cuantificar en su mayoría a los activos, pasivos, ingresos y gastos que figuran registrados en ellos.

## INMOBIDEAS S.A.C.

### Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2014 y 2013

---

Los Estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos de la compañía, excepto por ciertos instrumentos financieros los cuales han sido medidos a su valor razonable. Los Estados Financieros son presentados en miles de nuevos soles (moneda funcional y de presentación), excepto cuando se indique lo contrario.

Los presentes estados financieros brindan información comparativa respecto del periodo anual anterior. Además, la compañía presenta un estado de situación financiera adicional al principio del periodo anual más antiguo presentado cuando existe una aplicación retroactiva de una política contable, una re expresión retroactiva o una reclasificación de partidas en los estados financieros. Un estado de situación financiera adicional al 1 de Enero del 2013 se ha incluido en los presentes estados financieros debido a la re expresión retroactiva de una política contable.

La compañía ha adoptado las nuevas NIIF revisadas que son obligatorias para los periodos que se inician en o después del 1 de Enero del 2014, según se describe a continuación; sin embargo, debido a la estructura de la compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados.

- *Entidades de inversión (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)*  
Proporcionan una excepción al requerimiento de consolidación de las entidades que cumplen con la definición de una entidad de inversión según la NIIF 10 Estados financieros consolidados y deben ser aplicadas retrospectivamente, sujetas a ciertas excepciones de transición. La excepción a la consolidación requiere que las entidades de inversión contabilicen sus subsidiarias a valor razonable con cambios en resultados.
- *Compensación de activos financieros y pasivos financieros – Modificaciones a la NIC 32*  
Estas modificaciones precisan el significado de "actualmente tiene un derecho legal de compensación" y los criterios de los mecanismos de liquidación no simultánea para calificar para la compensación y deben aplicarse retrospectivamente.
- *Novación de derivados y continuidad de la contabilidad de coberturas – Modificaciones a la NIC 39*  
Estas modificaciones eximen de discontinuar la contabilidad de coberturas cuando la novación de un derivado designado como un instrumento de cobertura reúna ciertos requisitos y se requiere aplicación retrospectiva.
- *CINIIF 21 Gravámenes*  
La CINIIF 21 aclara que una entidad reconoce un pasivo por un gravamen cuando ocurre la actividad o el evento que da origen al pago, según lo establezca la legislación pertinente.

Para un gravamen que se incurre al alcanzar un umbral mínimo, la interpretación aclara que ningún pasivo debe ser anticipado antes de alcanzar el umbral mínimo especificado. Se requiere aplicación retrospectiva para la CINIIF 21.

- *Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010-2012*  
En el ciclo de mejoras anuales a las NIIF 2010-2012, el IASB emitió siete modificaciones a seis normas, entre las que se incluyó una modificación a la NIIF 13 Medición del valor razonable. La modificación a la NIIF 13 entra en vigencia en forma inmediata para los períodos iniciados a partir del 1 de enero de 2014 y aclara en los fundamentos de las conclusiones que las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo sin tasas de interés explícitas pueden medirse por los importes de las facturas cuando el efecto de los descuentos no sea significativo.
- *Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2011-2013*  
En el ciclo de mejoras anuales a las NIIF 2011-2013, el IASB emitió cuatro modificaciones a cuatro normas, entre las que se incluyó una modificación a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. La modificación a la NIIF 1 entra en vigencia en forma inmediata para los períodos iniciados a partir del 1 de Enero de 2014 y aclara en los fundamentos de las conclusiones que una entidad puede optar por aplicar una norma actual o una nueva norma que aún no sea obligatoria; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre que cualquiera de esas normas se aplique de manera coherente en todos los períodos presentados en los primeros estados financieros separados de la entidad emitidos según las NIIF. Esta modificación a la NIIF 1 no tiene efecto sobre la Compañía, ya que esta prepara sus estados financieros según las NIIF y no es un adoptante por primera vez de las NIIF.

## 2.2. Resumen de Principios y prácticas contables significativas

### a) *Instrumentos financieros: Reconocimiento inicial y medición posterior*

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo generalmente establecido por la regulación o condiciones de mercado son registradas en la fecha de negociación de la operación; es decir, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

La clasificación de los instrumentos financieros en su reconocimiento inicial depende de la finalidad para la que los instrumentos financieros fueron adquiridos y sus características.

Todos los instrumentos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos incrementales relacionados a la transacción que sean atribuidos directamente a la compra o emisión del instrumento, excepto en el caso de los activos o pasivos financieros llevados a valor razonable con efecto en resultados.

A la fecha de los estados financieros separados, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros en las siguientes categorías definidas en la NIC 39: i) Préstamos y cuentas por cobrar, y ii) Pasivos financieros, según sea apropiado. La Gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

## INMOBIDEAS S.A.C.

### Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2014 y 2013

---

i. *Préstamos y cuentas por cobrar -*

La Compañía mantiene en esta categoría: efectivo y equivalentes al efectivo, cuentas por cobrar comerciales a terceros y relacionadas, otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a entidades relacionadas, los cuales son expresados al valor de la transacción, netos de su estimación para desvalorización de cuentas por cobrar cuando es aplicable.

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables y que no se negocian en un mercado activo, por los que la Compañía no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar son llevadas al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación para desvalorización de cuentas por cobrar.

ii. *Pasivos financieros -*

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, los pasivos financieros incluyen cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar, cuentas por pagar a entidades relacionadas y otros pasivos financieros.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros son posteriormente medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima en la emisión y los costos que son parte integral de la tasa efectiva de interés. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera.

b) *Baja de Activos y Pasivos Financieros*

*Activos financieros:*

Un activo financiero es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso ("pass through"); y (iii) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, sí ha transferido su control.

*Pasivos financieros:*

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del periodo.

**INMOBIDEAS S.A.C.**

**Notas a los Estados Financieros**

**31 de Diciembre del 2014 y 2013**

---

*c) Compensación de instrumentos financieros*

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto es reportado en el estado separado de situación financiera si existe un derecho legal vigente en ese momento para compensar los montos reconocidos y si existe la intención de liquidar en términos netos o de realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente.

*d) Transacciones en moneda extranjera*

Se consideran transacciones en moneda extranjera a aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas en la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de liquidación de las operaciones o del estado separado de situación financiera, reconociendo las ganancias o pérdidas que se generan en el estado separado de resultados integrales.

Por otro lado, los activos y pasivos no monetarios se registran en la moneda funcional al tipo de cambio prevaleciente a la fecha de la transacción.

*e) Efectivo y equivalentes al efectivo*

Para fines del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes al efectivo corresponden a los rubros de caja, cuentas corrientes, remesas en tránsito y depósitos con menos de tres meses de vencimiento desde su fecha de adquisición.

*f) Inventarios*

Los inventarios están valuados al costo o al valor neto de realización, el menor. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, neto de descuentos y otros costos y gastos incurridos para poner los inventarios en condición de venta. El costo se determina siguiendo el método de costo promedio diario, excepto en el caso de las existencias por recibir, las cuales se presentan al costo específico de adquisición.

*g) Propiedades, planta y equipo*

El rubro propiedades, planta y equipo es registrado a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y, si es aplicable, la estimación por deterioro del valor de los activos de larga duración. El costo histórico de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados, toda renovación y mejora significativa se capitaliza únicamente cuando es probable que se produzcan beneficios económicos futuros que excedan el rendimiento estándar originalmente evaluado para el activo. También forman parte del costo los gastos financieros de los bienes en construcción bajo financiamiento hasta su puesta en operación.

**INMOBIDEAS S.A.C.**

**Notas a los Estados Financieros**

**31 de Diciembre del 2014 y 2013**

Los trabajos en curso representan construcciones de nuevos inmuebles a ser utilizados por la compañía y ciertas mejoras a las edificaciones en operación y se registran al costo. Los trabajos en curso no se deprecian hasta que los activos relevantes se terminen y estén operativos.

Los terrenos son medidos al costo y tienen una vida útil indefinida por lo que no se deprecian. La depreciación de los otros activos de este rubro es calculada siguiendo el método de línea recta para asignar el costo menos su valor residual durante su vida útil. El valor residual de los activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados, si fuera necesario, a la fecha de cada estado separado de situación financiera para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedades, planta y equipo, las mismas que han sido estimadas como sigue al 31 de diciembre de 2014 y de 2013:

	Años
Edificaciones y otras construcciones	20
Maquinarias y equipo	5 a 10
Equipos Diversos	5 a 10
Equipos de Computo	4
Unidades de Transporte	5

Cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación acumulada y, cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición, se incluye en el estado de resultado integral.

*h) Arrendamiento Financiero y Operativo*

La Compañía reconoce los arrendamientos financieros registrando al inicio de los contratos activos y pasivos en el estado separado de situación financiera, por un importe igual al valor razonable de la propiedad arrendada o, si es menor, al valor presente de las cuotas de arrendamiento.

Los costos directos iniciales se consideran como parte del activo. Los pagos por arrendamiento se distribuyen entre las cargas financieras y la reducción del pasivo. La carga financiera se distribuye en los períodos que dure el arrendamiento para generar un gasto por interés sobre el saldo en deuda del pasivo para cada período y se registran como gastos financieros en el estado separado de resultados integrales.

El arrendamiento financiero genera gastos de depreciación por el activo, así como gastos financieros para cada período contable. La política de depreciación aplicable a los activos arrendados es consistente con la política para los otros activos depreciables que posee la Compañía.

Los pagos mínimos derivados de los arrendamientos operativos se reconocen como gasto en forma lineal durante el transcurso del plazo del arrendamiento y los pagos variables cuando se devengan.



*i) Deterioro del valor de activos de larga duración*

La Compañía revisa y evalúa la desvalorización de sus activos de larga duración cuando existen eventos o cambios económicos que indican que el valor de un activo no va a poder ser recuperado. Una pérdida por desvalorización es el importe por el cual el valor en libros de los activos de larga duración excede el precio de venta neto o el valor de uso, el que sea mayor.

El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor en uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del uso continuo de un activo y de su disposición al final de su vida útil.

Una pérdida por desvalorización reconocida en años anteriores se extorna si se produce un cambio en los estimados que se utilizaron en la última oportunidad en que se reconoció dicha pérdida.

*j) Reconocimiento de Ingresos*

Los ingresos son reconocidos en la medida en que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la compañía. El ingreso es medido al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, excluyendo descuentos y otros conceptos relacionados a las ventas. Los siguientes criterios se deben cumplir para que se reconozca un ingreso:

- Los ingresos por el servicio de alquiler y demás actividades complementarias se reconoce cuando se ha prestado el servicio.
- Los ingresos por intereses a medida que los intereses son devengados (usando el método de tasa de interés efectiva).
- La medición del ingreso derivado a los contratos de construcción que tiene la compañía se determina en función al porcentaje de terminación al final del periodo que se informa.

*k) Reconocimiento de costos y gastos*

Los costos y gastos se reconocen a medida se devengan, independientemente del momento que se pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

Los costos financieros se registran como gasto cuando se devengan e incluyen los cargos por intereses y otros costos incurridos relacionados con los préstamos.

Los costos derivados a la actividad de construcción son medidos en función al porcentaje de terminación de la obra que ejecute la compañía.

*l) Impuesto a las Ganancias*

*Impuesto a las Ganancias Corriente*

El activo o pasivo por impuesto a las ganancias corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado o pagado a la administración tributaria. El impuesto a las ganancias es calculado sobre la base de la información financiera individual de la Compañía de acuerdo con las normas legales vigentes. La tasa del impuesto aplicable para los periodos 2013 y 2014 es del 30%.

*Impuesto a las Ganancias Diferido*

El impuesto a las ganancias diferido refleja los efectos de las diferencias temporales entre los saldos de activos y pasivos para fines contables y los determinados para fines tributarios. Los activos y pasivos diferidos se miden utilizando las tasas de impuestos que se esperan aplicar a la ganancia imponible en los años en que estas diferencias se recuperen o eliminen.

La medición de los activos y pasivos diferidos refleja las consecuencias tributarias derivadas de la forma en que la compañía espera recuperar o liquidar el valor de sus activos y pasivos a la fecha del estado de situación financiera.

*m) Provisiones*

Se reconoce una provisión solo cuando la Compañía tiene alguna obligación presente (legal o implícita) como consecuencia de un hecho pasado, es probable que se requerirá para su liquidación un flujo de salida de recursos y puede hacerse una estimación confiable del monto de la obligación. Las provisiones se revisan periódicamente y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera. El gasto relacionado con la provisión se refleja en el estado de resultado integral.

*n) Utilidad por acción*

La ganancia por acción básica y diluida ha sido calculada considerando que:

- El numerador corresponde a la utilidad neta de cada año
- El denominador corresponde al promedio ponderado de acciones comunes en circulación a la fecha del estado de situación financiera.

La compañía no tiene instrumentos financieros que produzcan efectos dilutivos.

**Nota 3.- Administración de Riesgos Financieros**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros, que incluyen los efectos de las variaciones en los tipos de cambio de moneda extranjera, las tasas de interés, crédito y la liquidez. El Directorio y la Gerencia tratan de minimizar los riesgos que afecten negativamente su desempeño financiero.

---

✓ **Estructura de gestión de riesgos**

La estructura de gestión de riesgos tiene como base el Directorio y la Gerencia de la Compañía, que son los responsables de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas como se explica a continuación:

- **Directorio**  
El Directorio es responsable del enfoque general para el manejo de riesgos. El Directorio proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el riesgo de liquidez.
- **Tesorería y Finanzas**  
El área de tesorería y finanzas es responsable de administrar diariamente el flujo de fondos de la Compañía, tomando en cuenta las políticas, procedimientos y límites establecidos tanto por el Directorio y la Gerencia de la Compañía. Asimismo gestionan la obtención de líneas de crédito a entidades financieras cuando es necesario.

✓ **Mitigación de Riesgos**

Como parte del manejo total de riesgos, la Compañía evalúa constantemente los diferentes escenarios e identifica diferentes estrategias para manejar las exposiciones resultantes de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera, riesgo de capital y riesgo de crédito.

**3.1. Riesgo de mercado**

✓ **Riesgo de tasa de interés**

El riesgo de tasa de interés es el riesgo que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen por cambios en la tasa de interés del mercado. Al 31 de Diciembre 2014 y 2013, las obligaciones financieras a cargo de la Compañía, así como los préstamos otorgados a sus entidades relacionadas devengan tasas de interés que fluctúan dentro de los niveles de las tasas de interés del mercado. Los recursos para el financiamiento de las operaciones se obtuvieron principalmente de instituciones financieras cuyos pasivos tienen vencimiento a corto y largo plazo, *ver nota 13*. Asimismo obtuvimos préstamos de parte relacionadas que no devengan intereses.

**INMOBIDEAS S.A.C.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**31 de Diciembre del 2014 y 2013**

Los flujos de caja de la Compañía son independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado; por lo que en opinión de la Gerencia de la Compañía no tiene una exposición significativa al riesgo de interés.

✓ **Riesgo de tipo de cambio**

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuro de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de las variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera. Las actividades de la Compañía la exponen al riesgo de pérdida procedente de las fluctuaciones en los tipos de cambio del dólar estadounidense, debido a que adquiere, vende sus productos y obtiene financiamiento para capital de trabajo en moneda extranjera.

El tipo de cambio para el periodo 2013 fue S/.2.794(compra) y S/.2.796(venta) por cada \$1.00 y para el periodo 2014 fue S/.2.981 y S/.2.989 respectivamente.

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, la Compañía presenta los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera:

	En miles de US\$	
	2014	2013
<b>Activos :</b>		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	325	230
Cuentas por Cobrar Comerciales	403	272
Cuentas por Cobrar Comerciales a Relacionadas	996	-
Otras Cuentas por Cobrar a Relacionadas	83	-
<b>Total Activos :</b>	<b>1,807</b>	<b>502</b>
<b>Pasivos :</b>		
Cuentas por Pagar Comerciales	5,255	9,897
Cuentas por Pagar Comerciales a Relacionadas	10	5
Otras Cuentas por Pagar a Corto Plazo	19	-
Obligaciones Financieras a Corto Plazo	17,018	2,821
Otras Cuentas por Pagar a Largo Plazo	13,179	3,880
Obligaciones Financieras a Largo Plazo	38,395	7,287
<b>Total Pasivos :</b>	<b>73,876</b>	<b>23,890</b>
<b>Posición pasiva, neta</b>	<b>-72,069</b>	<b>-23,388</b>

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 se registraron pérdidas netas por diferencia de cambio aproximadamente a miles de S/.5,417 y S/.2,839 de nuevos soles respectivamente lo cual se presenta dentro del rubro "Diferencia de Cambio neta" del Estado de Resultados Integrales.

✓ **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida. La compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar y por sus actividades financieras, incluyendo sus depósitos en bancos y otros instrumentos financieros. Los activos de la Compañía que se encuentran potencialmente expuestos a concentraciones significativas de riesgo crediticio, corresponden a depósitos en bancos y cuentas por cobrar comerciales.

- **Cuentas por cobrar comerciales**

En el caso de cuentas por cobrar que se generan principalmente por venta de bienes y servicios a terceros y entidades relacionadas, el riesgo de crédito de los clientes es manejado por la Gerencia, sujeto a políticas, procedimientos y controles debidamente establecidos; por consiguiente, la compañía no espera incurrir en pérdidas significativas por riesgo de crédito. Además no tiene riesgos significativos de concentración de crédito.

- **Instrumentos financieros y depósitos bancarios**

La Compañía evalúa su exposición al riesgo de crédito sobre la base de calificaciones de riesgo independiente. Los riesgos de crédito pueden surgir de colocaciones de excedentes de liquidez, para lo cual la compañía mantiene el efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras de primera categoría

✓ **Riesgo de liquidez**

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionados con pasivos financieros al vencimiento. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros.

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, así como la posibilidad de comprometer y/o tener comprometido financiamiento a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito.

La Gerencia controla los riesgos de liquidez mediante la evaluación periódica de la viabilidad financiera de los clientes, la obtención de líneas de crédito con instituciones financieras y una adecuada gestión de los vencimientos de los activos y pasivos de tal forma que logre el calce entre los flujos de ingresos y pagos futuros, logrando obtener adecuados índices de solvencia. La compañía monitorea permanentemente sus reservas de liquidez, basada en proyecciones del flujo de caja.

**INMOBIDEAS S.A.C.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**31 de Diciembre del 2014 y 2013**

**Nota 4.- Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

a) A continuación se presenta la composición del rubro :

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Caja (b)	1	-
Remesas en Tránsito (b)	40	-
Cuentas Corrientes Operativas (c)	1,146	20
Cuentas Corrientes para fines específicos (c)	1,275	773
Fondos sujetos a restricción (d)	1	634
	2,463	1,427

- b) El saldo de caja comprende principalmente efectivo de la compañía utilizado para gastos menores, las remesas en tránsito vienen a ser depósitos pendientes de ser bancarizados en los estados de cuenta de la compañía.
- c) Las cuentas corrientes operativas son mantenidas en bancos locales, en moneda nacional y dólares estadounidenses, son de libre disponibilidad y no generan intereses. Las cuentas corrientes para fines específicos viene a ser la cuenta de deducciones utilizada para pagar los tributos a la administración tributaria.
- d) Los Fondos sujetos a restricción son estados de cuenta administrados por La Fiduciaria, quien fue designado en el contrato de fideicomiso puesto como condición para celebrar el contrato de arrendamiento financiero celebrado en Mayo del 2012 con el Banco Santander.

**Nota 5.- Cuentas por Cobrar Comerciales**

a) A continuación se presenta la composición del rubro :

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Facturas (b)	5,461	2,276
Letras por cobrar	257	246
	5,718	2,522

- b) Las facturas por cobrar están denominadas en moneda nacional y extranjera, no generan intereses y son, en su mayoría, de vencimiento corriente.

**INMOBIDEAS S.A.C.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**31 de Diciembre del 2014 y 2013**

**Nota 6.- Cuentas por Cobrar Comerciales a Relacionadas**

La compañía al 31 de Diciembre del 2014 refleja un monto por cobrar de S/.2,970(miles de nuevos soles) que corresponde por la obra de construcción realizada a la empresa Ideas Textiles S.A.C. que es empresa vinculada a la compañía. Esta obra estará culminada a más tardar al mes de Abril del próximo año (2015).

**Nota 7.- Otros Activos Corrientes**

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Seguros y gastos pagados por adelantado	82	424
IGV por aplicar en próximos periodos	586	4,189
Crédito Fiscal IGV	4,226	1,026
Percepciones y Retenciones	214	65
Saldo a favor del Impuesto a las Ganancias	209	-
	5,317	5,704

**Nota 8.- Activos Diferidos a Corto y Largo Plazo**

a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Intereses, IGV y portes por devengar (b)	12,910	7,221
Adiciones temporales - Impuesto a las Ganancias	22	-
	12,932	7,221
Corto Plazo	5,150	2,552
Largo Plazo	7,782	4,669

b) Los intereses, IGV y portes por devengar comprenden los costos relacionados con los financiamientos celebrados con el Banco Santander y terceros para la construcción y adquisición de nuevas propiedades. Su devengo se registrara de acuerdo a los cronogramas de pago establecidos.

**INMOBIDEAS S.A.C.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**31 de Diciembre del 2014 y 2013**

**Nota 9.- Activos Fijos Adquiridos mediante Arrendamiento Financiero**

a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	Terrenos(b)	Edificios y Otras Construcciones(b)	Mejoras en Edificios y otros	Total
<b>COSTO</b>				
Saldo al 01.01.13	20,031	6,209	-	26,240
Adiciones	-	-	-	-
Ajuste	-	-	-	-
Retiro y/o Venta	-	-	-	-
Saldo al 31.12.13	20,031	6,209	-	26,240
<b>DEPRECIACION ACUMULADA</b>				
Saldo al 01.01.13	-	440	-	440
Adiciones	-	-	-	-
Retiro y/o Venta	-	-	-	-
Saldo al 31.12.13	-	440	-	440
<b>VALOR NETO EN LIBROS</b>	<b>20,031</b>	<b>5,769</b>	<b>-</b>	<b>25,800</b>
<b>COSTO</b>				
Saldo al 01.01.14	20,031	6,209	-	26,240
Adiciones	7,560	6,874	-	14,434
Ajuste	-	-	-	-
Retiro y/o Venta	-	-	-	-
Saldo al 31.12/14	27,591	13,083	-	40,674
<b>DEPRECIACION ACUMULADA</b>				
Saldo al 01.01.14	-	440	-	440
Adiciones	-	511	-	511
Retiro y/o Venta	-	-	-	-
Saldo al 31.12.14	-	951	-	951
<b>VALOR NETO EN LIBROS</b>	<b>27,591</b>	<b>12,132</b>	<b>-</b>	<b>39,723</b>

b) Las propiedades adquiridas mediante contrato de arrendamiento financiero se ubican sobre los terrenos denominados Parcela 10 y Parcela 5 que fueron celebrados con el Banco Santander por los años 2012 y 2014 respectivamente. El costo de la adquisición comprendió terreno y edificación por lo que se tuvo que separar por concepto.



**INMOBIDEAS S.A.C.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**31 de Diciembre del 2014 y 2013**

**Nota 10.- Propiedades, planta y equipo (Neto)**

a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	Terrenos (b)	Edificios y Otras Construcciones c)	Maquinaria y Equipo (d)
<b>COSTO</b>			
Saldo al 01.01.13	-	-	7
Adiciones	-	-	272
Ajuste	-	-	-
Retiro y/o Venta	-	-	-
Saldo al 31.12.13	-	-	279
<b>DEPRECIACION ACUMULADA</b>			
Saldo al 01.01.13	-	-	2
Adiciones	-	-	3
Retiro y/o Venta	-	-	-
Saldo al 31.12.13	-	-	5
<b>VALOR NETO EN LIBROS</b>	-	-	<b>274</b>
<b>COSTO</b>			
Saldo al 01.01.14	-	-	279
Adiciones	15,875	33,465	982
Ajuste	-	-	-
Retiro y/o Venta	-	-	-
Saldo al 31.12/14	15,875	33,465	1,261
<b>DEPRECIACION ACUMULADA</b>			
Saldo al 01.01.14	-	-	5
Adiciones	-	758	56
Retiro y/o Venta	-	-	-
Saldo al 31.12.14	-	758	61
<b>VALOR NETO EN LIBROS</b>	<b>15,875</b>	<b>32,707</b>	<b>1,200</b>

- b) En el año 2014, se adquirió un terreno ubicado en el distrito de Lurín sobre el cual a partir del próximo año se construirán nuevos almacenes industriales.
- c) Los Edificios y otras construcciones comprenden los almacenes industriales ubicados en los parques industriales en el distrito de Lurín. La compañía mantiene seguros sobre sus principales activos.

**INMOBIDEAS S.A.C.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**31 de Diciembre del 2014 y 2013**

- d) Maquinaria y equipo son todas aquellas maquinarias utilizadas para la construcción de los almacenes industriales, además son utilizados para la reparación y mantenimiento de los mismos.

	Unidades de Transporte e)	Otros Equipos	Construcciones en Curso (f)
<b>COSTO</b>			
Saldo al 01.01.13	-	1	3,309
Adiciones	27	179	31,159
Ajuste	-	-	-
Retiro y/o Venta	-	-	-
Saldo al 31.12.13	27	180	34,468
<b>DEPRECIACION ACUMULADA</b>			
Saldo al 01.01.13	-	-	-
Adiciones	-	3	-
Retiro y/o Venta	-	-	-
Saldo al 31.12.13	-	3	-
<b>VALOR NETO EN LIBROS</b>	<b>27</b>	<b>177</b>	<b>34,468</b>
<b>COSTO</b>			
Saldo al 01.01.14	27	180	34,468
Adiciones	326	3	29,268
Ajuste	-	-	(50,781)
Retiro y/o Venta	-	-	-
Saldo al 31.12/14	353	183	12,955
<b>DEPRECIACION ACUMULADA</b>			
Saldo al 01.01.14	-	3	-
Adiciones	15	19	-
Retiro y/o Venta	-	-	-
Saldo al 31.12.14	15	22	-
<b>VALOR NETO EN LIBROS</b>	<b>338</b>	<b>161</b>	<b>12,955</b>

- e) Las unidades de transporte son las camionetas utilizadas por el Directorio y Gerencia para las actividades de administración y representación.
- f) Construcciones en curso comprenden las obras realizadas en los almacenes industriales en Lurín, la adquisición del piso 23 en el Proyecto Lima Central Tower en el distrito de Santiago de Surco y varios departamentos del conjunto habitacional llamado "Proyecto Los Nogales" ubicado en el distrito de El Agustino.

**INMOBIDEAS S.A.C.****Notas a los Estados Financieros****31 de Diciembre del 2014 y 2013****Nota 11.- Cuentas por Pagar Comerciales**

a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014	2013
	S/.(000)	S/.(000)
Facturas (b)	5,851	27,888
Letras c)	16,213	4,885
	<u>22,064</u>	<u>32,773</u>

b) Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, el saldo de las facturas incluyen solamente facturas de proveedores locales y comprenden la adquisición de inmuebles, materiales para construcción, servicios que tienen vencimiento corriente; estos no generan intereses y no se han otorgado garantías por estas obligaciones.

c) Las letras son financiadas a un plazo entre 60 a 90 días, varias de ellas generan intereses.

**Nota 12.- Otras Cuentas por Pagar a Corto Plazo**

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014	2013
	S/.(000)	S/.(000)
Tributos	75	976
Remuneraciones y beneficios sociales	471	42
Deudas con terceros	57	94
	<u>603</u>	<u>1,112</u>

**Nota 13.- Obligaciones Financieras a Corto y Largo Plazo**

a) A continuación se presenta la composición del rubro :

	2014	2013
	S/.(000)	S/.(000)
Contratos de Arrendamiento Financiero (b)	39,700	28,262
Préstamos Dinerarios de entidades bancarias (c)	15,713	-
	<u>55,413</u>	<u>28,262</u>
Corto Plazo	17,018	7,887
Largo Plazo	38,395	20,375

**INMOBIDEAS S.A.C.**

**Notas a los Estados Financieros**

**31 de Diciembre del 2014 y 2013**

- b) Los contratos de arrendamiento financiero son dos contratos celebrados con el Banco Santander en los años 2012 y 2014. Mediante estos contratos se adquirieron los inmuebles llamados Parcela 10(2012) y Parcela 5(2014) que son utilizados por la compañía para arrendar los almacenes industriales a sus inquilinos. Estos dos contratos tienen como última fecha de vencimiento en Junio 2017 y Abril 2019 respectivamente.
- c) El Préstamo Dinerario fue otorgado por el Banco Santander en Agosto 2014 y su última fecha de vencimiento es en Mayo 2019.

**Nota 14.- Otras Cuentas por Pagar a Largo Plazo**

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

	2014	2013
	S/.(000)	S/.(000)
Préstamos de accionistas y/o socios(b)	38,045	7,228
Alquileres de terrenos c)	9,270	5,610
Garantías recibidas por inquilinos (d)	559	-
	<u>47,874</u>	<u>12,838</u>

- b) Los préstamos son efectuados por el accionista mayoritario de la compañía quien destina sus fondos para financiar el capital de trabajo e inversiones de la compañía, durante el 2012 y 2013 se devengaron intereses que fueron de acuerdo a la tasa activa de mercado promedio mensual publicado por la SBS cada mes, posterior a ello, no se devengó interés alguno por estos préstamos.
- c) Los terrenos que son ocupados por los almacenes industriales que actualmente la compañía arrienda, son de propiedad del accionista mayoritario de la compañía. Actualmente, el accionista no exige la cancelación de esta deuda a corto plazo, sino en un plazo mayor a 3 años de la fecha de presentación de los estados financieros.
- d) Las Garantías recibidas por inquilinos son efectuadas previo acuerdo entre la compañía y el inquilino con la finalidad que sea cumplido el contrato en los plazos fijados.

**Nota 15.- Capital Social**

Por los periodos 2013 y 2014, el capital autorizado, suscrito y pagado es de S/.900(miles de nuevos soles) representada por 900,000 acciones comunes nominativas de S/1.00 a valor nominal cada una. Al 2012 el capital fue de S/.10 (miles de nuevos soles) y luego fueron capitalizadas las deudas de la compañía con el accionista mayoritario a fin de llegar al monto actual del Capital.

**INMOBIDEAS S.A.C.****Notas a los Estados Financieros****31 de Diciembre del 2014 y 2013****Nota 16.- Reserva Legal**

Según el artículo 229º de la Ley General de Sociedades, debe descontarse un mínimo del 10% de la Utilidad Neta del Ejercicio hasta que ella alcance un monto igual a la quinta parte del Capital Social.

**Nota 17.- Ingresos de Actividades Ordinarias**

a) A continuación se presenta la composición del rubro :

	2014	2013
	S/.(000)	S/.(000)
Servicios de Alquiler (b)	26,241	13,318
Servicios Complementarios de Alquiler (c)	1,928	1,416
Obras de construcción (d)	9,265	2,087
	<u>37,434</u>	<u>16,821</u>

b) Los ingresos por servicios de alquiler son las rentas fijadas por el arrendamiento de los almacenes a los inquilinos de la compañía

c) Los servicios complementarios comprenden tributos, mantenimiento, vigilancia, servicios públicos que son reembolsados a los arrendatarios (inquilinos) que son parte del contrato.

d) Las obras de construcción comprenden las obras efectuadas por construcción de almacenes en Lurín y una edificación en el Agustino, además se considera la remodelación de un almacén situado en el distrito del Cercado de Lima solicitado por La Positiva Seguros.

**Nota 18.- Costos de Ventas**

a) A continuación se presenta la composición del rubro :

	2014	2013
	S/.(000)	S/.(000)
Gastos de Personal (b)	1,201	283
Gastos de servicios prestados por terceros (c)	11,663	7,070
Seguros	179	103
Gastos diversos de gestión	363	51
Depreciación de Propiedades, planta e equipo (d)	1,301	317
Obras de construcción	6,851	81
	<u>21,558</u>	<u>7,905</u>

b) Los gastos de personal comprenden todas las remuneraciones, beneficios sociales y utilidades que le corresponden por ley a todos los trabajadores de la compañía. El

**INMOBIDEAS S.A.C.****Notas a los Estados Financieros****31 de Diciembre del 2014 y 2013**

incremento de los gastos en el 2014 se debe a la contratación de nuevo personal que a Diciembre 2014 fueron 109 (45 a Diciembre 2013). El personal comprendido en este rubro son todos aquellos dedicados a la vigilancia, mantenimiento y control de los almacenes industriales en el distrito de Lurín.

c) Los gastos por servicios por terceros se componen de la siguiente manera :

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Alquiler terrenos y almacenes	6,368	3,686
Energía Eléctrica	4,300	3,344
Mantenimiento y reparación a Naves	662	38
Alquiler maquinarias y otros	22	-
Otros Servicios	311	2
	<hr/> 11,663	<hr/> 7,070

d) La depreciación comprendida en este rubro corresponde a las edificaciones, maquinaria y otros equipos.

**Nota 19.- Gastos Administrativos**

a) A continuación se presenta la composición del rubro :

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Gastos de Personal (b)	419	329
Gastos de servicios prestados por terceros (c)	189	93
Gastos por tributos	12	2
Gastos diversos de gestión	29	7
Depreciación de Propiedades, planta e equipo (d)	15	-
	<hr/> 664	<hr/> 431

b) Los gastos de personal comprenden todas las remuneraciones, beneficios sociales y utilidades que por ley le corresponden a los trabajadores de la compañía. Los trabajadores en este rubro son todos aquellos de la administración y dirección de la compañía.

c) Los gastos de servicios prestados por terceros son: Asesorías, mantenimiento de activos y alquileres.

g) La depreciación en este rubro solo comprende las unidades de transporte, utilizadas por el Directorio y Gerencia para las actividades de administración.

**INMOBIDEAS S.A.C.****Notas a los Estados Financieros****31 de Diciembre del 2014 y 2013****Nota 20.- Gastos Financieros**

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Intereses moratorios	57	-
Intereses por préstamos comerciales	331	100
Otras cargas financieras	-	2
Gastos por Arrendamiento Financiero	1,829	1,661
	<u>2,217</u>	<u>1,763</u>

**Nota 21.- Gastos por Impuesto a las Ganancias**

a) A continuación se presenta la composición del rubro :

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Utilidad contables antes de adiciones y deducciones	7,926	4,207
Adiciones :		
- Multas e intereses moratorios SUNAT	4	2
-Gastos e ingresos de ejercicios anteriores(neto)	847	247
-Gastos no aceptados tributariamente	12	-
-Beneficios sociales registrados y no pagados	78	-
-Gastos en exceso de unidades de transporte	191	-
Deducciones :		
-Beneficios sociales pagados	-	(5)
-Depreciación acelerada por beneficio Ar. Financiero(b)	(1,532)	-
Base Imponible	<u>7,526</u>	<u>4,451</u>
Impuesto a las Ganancias (30%) Corriente	2,258	1,335
Impuesto a las Ganancias Diferido c)	377	-
	<u>2,635</u>	<u>1,335</u>

b) La compañía al obtener dos propiedades por medio de un contrato de arrendamiento financiero celebrado con una entidad bancaria a un plazo de pago de 5 años cada uno, le corresponde acogerse al beneficio tributario según el D.LEG N° 299 para aplicar una depreciación al activo fijo adquirido por el plazo que dure el contrato de arrendamiento financiero.

c) El Gasto por Impuesto a las Ganancias Diferido corresponde las utilidades que a la fecha de la Declaración Jurada 2014, la compañía no había cancelado y razón por la cual se diferirá para el próximo ejercicio a declarar ante la Administración Tributaria.

## INMOBIDEAS S.A.C.

### Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2014 y 2013

---

#### Nota 22.- Utilidad por Acción

El cálculo de la Utilidad por Acción al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 se presenta a continuación:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Utilidad neta del ejercicio (numerador)	4,916	2,562
Acciones (denominador)	900	900
Utilidad por Acción (S/.)	5.46	2.85

#### Nota 23.- Situación Tributaria

- a) La compañía está sujeta al régimen tributario peruano. Al 31 de Diciembre del 2013 y 2013, la tasa del impuesto es de 30 por ciento sobre la utilidad gravable, luego de deducir la participación por utilidades que se calcula sobre una tasa del 5 por ciento sobre la utilidad imponible.

A partir del ejercicio 2015, en atención a la Ley 30296, publicada el 31 de diciembre de 2014 y vigente a partir del 1 de enero de 2015, la tasa del impuesto a las ganancias aplicable sobre la utilidad gravable, luego de deducir la participación de los trabajadores será la siguiente:

- Ejercicio 2015 y 2016: 28 por ciento.
- Ejercicio 2017 y 2018: 27 por ciento.
- Ejercicio 2019 en adelante: 26 por ciento.

Las personas jurídicas no domiciliadas en el Perú y las personas naturales están sujetas a la retención de un impuesto adicional sobre los dividendos recibidos. Al respecto, en atención a la Ley 30296, 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 a partir del año 2015, cuya distribución se efectúen a partir de dicha fecha, serán las siguientes:

- 2015 y 2016: 6.8 por ciento.
- 2017 y 2018: 8 por ciento.
- 2019 en adelante: 9.3 por ciento.

- b) Para propósito de la determinación del impuesto a las ganancias, los precios de transferencia de las transacciones con empresas relacionadas y con empresas residentes en territorios de baja o nula imposición, deben estar sustentados con documentación e información sobre los métodos de valoración utilizados y los criterios considerados para su determinación. Con base en el análisis de las operaciones de la compañía, la Gerencia y sus asesores legales opinan que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 31 de Diciembre del 2014 y 2013.



**INMOBIDEAS S.A.C.**

**Notas a los Estados Financieros**

**31 de Diciembre del 2014 y 2013**

- 
- c) La administración tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a las Ganancias calculado por la compañía en los cuatro años posteriores de la presentación de la declaración de impuestos. Las declaraciones juradas del impuesto a las ganancias e impuesto general a las ventas de los años 2009 al 2014 de la Compañía están pendientes de fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria.

Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria puedan dar a las normas legales vigentes, no es posible determinar, a la fecha, si de las revisiones que se realicen resultarán o no pasivos para la Compañía por lo que cualquier mayor impuesto o recargo que pudiera resultar de eventuales revisiones fiscales sería aplicado a los resultados del ejercicio en que éste se determine. Sin embargo, en opinión de la Gerencia de la Compañía y de sus asesores legales, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.



# COLEGIO DE CONTADORES PÚBLICOS DE LIMA

AV. AREQUIPA Nº 998 Y AV. ALEJANDRO TIRADO Nº 181 - SANTA BEATRIZ - LIMA  
TELEF.: 230-3000

R.U.C. 20106620106

Nº 48400

## Constancia de Habilitación

La Decana y el Director Secretario del Colegio de Contadores Públicos de Lima, que suscriben, declaran que en base a los registros de la institución, se ha verificado que

**ORTIZ & VÁSQUEZ ASOCIADOS SOCIEDAD CIVIL DE  
RESPONSABILIDAD LTDA.**

**MATRICULA: 60478**

**FECHA DE COLEGIATURA: 17/06/1992**

Se encuentra, hábil a la fecha, para el ejercicio de las funciones profesionales que le faculta la Ley Nº 13253 y su modificatoria Ley Nº 28951 y conforme al Estatuto y Reglamento Interno de este Colegio; en fe de lo cual y a solicitud de parte, se le extiende la presente constancia para los efectos y usos que estime conveniente. Esta constancia tiene vigencia hasta el

**31/12/2015**

Lima,

20 de Abril de 2015

**CPC Elsa Rosário Ugarte Vásquez**  
**Decana**

**CPC Moisés Manuel Penadillo Castro**  
**Director Secretario**

[www.ccpl.com.pe](http://www.ccpl.com.pe)

Verifique su validez en: [www.ccpl.org.pe](http://www.ccpl.org.pe)

Comprobante de Pago: .....

Verifique la validez del comprobante de pago en: [www.sunat.gob.pe](http://www.sunat.gob.pe)