

Inmobiliaria Puerta del Sol S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013
junto con el dictamen de los auditores independientes



Building a better
working world



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

Inmobiliaria Puerta del Sol S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 junto con el dictamen de los auditores independientes

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros

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 Accionistas de Inmobiliaria Puerta del Sol S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Puerta del Sol S.A. (empresa subsidiaria de Patrimonio en Fideicomiso N°093-2002-EF Interproperties Holding II en adelante “la Compañía”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas (incluidas en las notas 1 a la 20 adjuntas).

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Gerencia determina que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea debido a 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 las Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en 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 la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de que existan errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración el control interno pertinente para la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.



Dictamen de los auditores independientes (continuación)

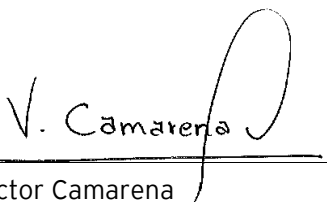
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Puerta del Sol S.A., al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

Lima, Perú
02 de marzo de 2015

Refrendado por:


V. Camarena
V. Camarena
C.P.C.C. Matrícula No.22566

Paredes, Zaldívar, Burga & Asociados

Inmobiliaria Puerta del Sol S.A.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

	Nota	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	11,629	1,399
Cuentas por cobrar comerciales, neto	4	1,223	401
Cuentas por cobrar relacionadas	17(a)	1,086	792
Otras cuentas por cobrar	5	70	739
Impuestos pagados por anticipado	6	5,132	-
Otros activos		-	79
Total activo corriente		19,140	3,410
Impuestos pagados por anticipado	6	24,099	16,629
Propiedad de Inversión	7	226,566	173,616
Total activo		269,805	193,655
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar comerciales	8	3,229	7,901
Cuentas por pagar a partes relacionadas	17(a)	6,554	40,970
Otras cuentas por pagar	9	289	743
Porción corriente de obligaciones financieras	10	47	2,583
Total pasivo corriente		10,119	52,197
Cuentas por pagar a relacionadas	17(a)	131,537	-
Otras cuentas por pagar	9	3,222	1,000
Pasivo por impuesto a la renta diferido, neto	12(f)	19,931	11,215
Obligaciones financieras	10	941	56,063
Total pasivo		165,750	120,475
Patrimonio			
Capital social	11	47,396	47,396
Resultados acumulados		56,659	25,784
Total patrimonio		104,055	73,180
Total pasivo y patrimonio		269,805	193,655

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

Inmobiliaria Puerta del Sol S.A.

Estado de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013

	Nota	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Ingreso por rentas	13	22,181	980
Costo inmobiliario	14	<u>(3,543)</u>	<u>(210)</u>
		18,638	770
Servicios de administración			
Ingreso por administración de centros comerciales	13	442	8
Costo relacionado a la administración de centros comerciales	14	<u>(143)</u>	<u>(47)</u>
		18,937	731
Utilidad Bruta			
Ganancia por medición al valor razonable	7(b)	32,841	39,385
Gastos administrativos y de ventas	15	(340)	(220)
Otros gastos		<u>(25)</u>	<u>(200)</u>
		51,413	39,696
Utilidad operativa			
Ingresos financieros	16	34	379
Gastos financieros	16	(11,973)	(2,682)
Diferencia en cambio, neta	18(ii)	<u>117</u>	<u>(37)</u>
		39,591	37,356
Utilidad antes de impuesto a la renta			
Impuesto a la renta	12(e) y 12(f)	<u>(8,716)</u>	<u>(11,276)</u>
		30,875	26,080
Utilidad neta			
Otros resultados integrales		<u>-</u>	<u>-</u>
		30,875	26,080
Total de resultados integrales			
		<u>30,875</u>	<u>26,080</u>

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

Inmobiliaria Puerta del Sol S.A.

Estado de cambios en el patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013

	Número de acciones en circulación (en miles)	Capital social S/.(000)	Resultados acumulados S/.(000)	Total S/.(000)
Saldos al 1 de enero de 2013	20,503	20,503	(296)	20,207
Utilidad neta	-	-	26,080	26,080
Total resultados integrales	-	-	26,080	26,080
Aportes en efectivo, ver nota 11(a)	26,893	26,893	-	26,893
Saldos al 31 de diciembre de 2013	47,396	47,396	25,784	73,180
Utilidad neta	-	-	30,875	30,875
Total resultados integrales	-	-	30,875	30,875
Saldos al 31 de diciembre de 2014	47,396	47,396	56,659	104,055

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

Inmobiliaria Puerta del Sol S.A.

Estado de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Actividades de operación		
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo proveniente de las actividades de operación		
Utilidad neta del ejercicio	30,875	26,080
Ajustes a la utilidad neta -		
Ganancia por valorización de propiedad de inversión	(32,841)	(39,385)
Impuesto a la renta diferido	8,716	11,276
Provisión de cobranza dudosa	65	-
Variaciones netas de activos y pasivos -		
Aumento de cuentas por cobrar comerciales	(887)	(1,193)
Aumento de cuentas por cobrar a partes relacionadas	(294)	-
Disminución (aumento) de otras cuentas por cobrar	669	(739)
(Disminución) aumento de cuentas por pagar comerciales	(4,672)	7,464
Disminución de cuentas por pagar a partes relacionadas	(300)	-
Aumento (disminución) de otras cuentas por pagar	1,914	(3,344)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>3,245</u>	<u>159</u>
Actividades de inversión		
Adiciones de trabajos en curso	(20,030)	(111,561)
Pago de impuesto general a las ventas correspondiente a trabajos en curso	(12,602)	(13,528)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(32,632)</u>	<u>(125,089)</u>
Actividades de financiamiento		
Aportes de capital en efectivo	-	26,893
Préstamos recibidos de entidades financieras relacionadas	49,642	58,646
Pagos realizados por préstamos	(107,300)	-
Préstamos recibidos de partes relacionadas	97,275	40,279
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	<u>39,617</u>	<u>125,818</u>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	10,230	888
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	1,399	511
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u>11,629</u>	<u>1,399</u>

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

Inmobiliaria Puerta del Sol S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

1. Identificación y actividad económica

(a) Identificación -

Inmobiliaria Puerta del Sol S.A. (en adelante la Compañía) es una empresa constituida el 16 de setiembre de 2008. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, Patrimonio en Fideicomiso - D.S. N°093-2002-EF Interproperties Puerta del Sol (Patrimonio administrado por el Patrimonio en Fideicomiso - D.S. N°093-2002-EF Interproperties Holding II quien posee el 95 por ciento de los certificados de participación de este patrimonio, correspondiendo el cinco por ciento restante al Sr. Carlos Miguel Salinas) posee el 99.90 por ciento de las acciones representativas del capital social de la Compañía, siendo Intercorp Retail Inc., el accionista minoritario con el 0.01 por ciento restante, ver nota 11(a). Ambas empresas que actualmente forman el accionariado total de la Compañía pertenecen al Grupo Intercorp Perú, por lo tanto la Compañía forma parte de dicho grupo económico.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el domicilio legal de la Compañía, donde se encuentran sus oficinas administrativas, es la Calle Morelli N° 139, San Borja - Lima.

(b) Actividad económica -

La Compañía tiene por objetivo la búsqueda de oportunidades, realización de estudios de mercado, diseño, construcción, implementación, mantenimiento, mejora, organización, promoción, administración, conducción, operación y arrendamientos de centros comerciales, centros de esparcimientos, propiedades inmobiliarias y negocios afines.

El Centro comercial Real Plaza San Antonio ubicado en la ciudad de Cusco, viene siendo desarrollado sobre un derecho de superficie por el cual la Compañía y el Arzobispado de Cusco celebraron y suscribieron el contrato de derecho de superficie por 60 años y por el cual la Compañía se obliga a pagar una contraprestación denominada derecho de superficie, ver notas 7(a) y 14. Al 31 de diciembre de 2014 la primera etapa del centro comercial se encuentra operativa al 100 por ciento y ha iniciado la construcción de la segunda etapa la cual en opinión de la Gerencia iniciará operaciones en el 2016. (Al 31 de diciembre de 2013, se encontraba operativa la primera etapa en un porcentaje significativo con el cual inicio operaciones en dicha fecha).

Durante el 2014 los ingresos generados por el Centro Comercial ascendieron a S/. 22,181,000, principalmente por los arrendamientos provenientes de los diversos locatarios que operan íntegramente durante este año, ver nota 13.

Adicionalmente la Compañía reconoció un incremento del valor razonable de sus propiedades de inversión principalmente como resultado del cambio en la tasa de descuento utilizada para determinar el valor razonable de dicho activo por un importe aproximado de S/. 9,798,000, ver nota 7 (c).

Notas a los estados financieros (continuación)

(c) Aprobación de estados financieros -

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y por el año terminado a dicha fecha han sido aprobados por la Junta General Obligatoria Anual de Accionistas celebrada el 11 de abril del 2014.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados para la aprobación del Directorio y los Accionistas en los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros adjuntos serán aprobados sin modificaciones en la Sesión de Directorio y en la Junta General de Accionistas a llevarse a cabo en el transcurso del primer semestre de 2015.

2. Principales principios y prácticas contables

A continuación se presentan los principales principios y prácticas contables utilizados en la preparación de los estados financieros de la Compañía:

2.1 Bases para la preparación -

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía, excepto por las propiedades de inversión las cuales se miden a su valor razonable. Los estados financieros se presentan en miles de Nuevos Soles (moneda funcional y de presentación), excepto cuando se indique lo contrario.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NIC's revisadas que son obligatorias para periodos que se inician en o después del 1 de enero de 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; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía.

- NIC 27 "Estados Financieros Individuales (modificada)".
- NIC 32 "Instrumentos Financieros: Presentación (modificada)".
- NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición (modificada)".
- NIIF 10 "Estados financieros consolidados (modificada)".
- NIIF 12 "Divulgación de Intereses en otras entidades (modificada)".
- CINIIF 21 "Gravámenes".

En ese sentido, debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de estas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía.

Notas a los estados financieros (continuación)

2.2 Resumen de principios y prácticas contables significativas -

(a) Instrumentos financieros: Reconocimiento inicial y medición posterior -

(i) Activos financieros

Reconocimiento inicial y medición -

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 39 se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Compañía determina la clasificación de los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles.

Las compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de los activos dentro de un período de tiempo establecido por una norma o condición del mercado (compra ventas convencionales) se reconocen en la fecha de la compra venta; es decir, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Medición posterior -

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía no mantiene activos financieros clasificados como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta y derivados designados como instrumentos de cobertura. La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

Préstamos y cuentas por cobrar -

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva (TIE), menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la TIE. La amortización de la TIE se incluye en el rubro "Ingresos financieros" y las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el rubro "Gastos financieros" del estado de resultados integrales.

La Compañía mantiene en esta categoría: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, neto, cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar.

Notas a los estados financieros (continuación)

Baja de activos financieros -

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo;
- La Compañía haya transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia (pass-through arrangement), y (i) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o (ii) no se han transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos de recibir los flujos de efectivo de un activo, o haya celebrado un acuerdo de traspaso, pero no haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo es reconocido en la medida de la participación continuada en la Compañía sobre el activo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido.

Una participación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido, se mide como el menor entre el importe original del valor en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que la Compañía podría verse obligado a devolver.

(ii) Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa a cada fecha de reporte, si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados, si y sólo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento que causa la pérdida", entre los cuales tenemos, la evaluación de antigüedad de las cuentas por cobrar, evaluación del riesgo de crédito y evaluación de la relación comercial con el cliente) y ese evento que haya causado la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros, que se pueda estimar de manera fiable. La evidencia de deterioro puede incluir indicios de dificultades financieras significativas de los prestatarios o grupo de prestatarios,

incumplimiento o retrasos en los pagos de intereses o principal, probabilidad de reestructuración o quiebra de la empresa u otro proceso de reorganización legal financiera en la que se demuestre que existirá una reducción en los flujos futuros estimados, como cambios en circunstancias o condiciones económicas que tienen correlación en incumplimientos de pago.

Activos financieros contabilizados al costo amortizado -

Para los activos financieros contabilizados al costo amortizado, la Compañía primero evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor, de manera individual para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no son individualmente significativos. Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su significatividad, incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor. Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor, y para los cuales una pérdida por deterioro se reconoce o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva.

Si existe evidencia objetiva de que ha habido una pérdida por deterioro del valor, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se hayan producido). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros. Si un préstamo devenga una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual corriente.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de provisión y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Los intereses ganados se siguen devengando sobre el importe en libros reducido del activo, utilizando la tasa de interés utilizada para descontar los flujos de efectivo futuros a los fines de medir la pérdida por deterioro del valor. Los intereses ganados se registran como ingresos financieros en el estado de resultados integrales. Los préstamos y la provisión correspondiente se dan de baja cuando no existen expectativas realistas de un recupero futuro y todas las garantías que sobre ellos pudieran existir se efectivizaron o transfirieron a la Compañía. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de provisión. Si posteriormente se recupera una partida que fue imputada a pérdida, el recupero se acredita como gasto financiero en el estado de resultados integrales.

Notas a los estados financieros (continuación)

(iii) Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y medición -

Los pasivos financieros (dentro del alcance de la NIC 39) se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento de su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a partes relacionadas, otras cuentas por pagar y obligaciones financieras.

Medición posterior -

La medición de los pasivos financieros depende de la clasificación efectuada por la Compañía como se describe a continuación:

Obligaciones financieras y cuentas por pagar

Después del reconocimiento inicial, las deudas y préstamos que devengan intereses se miden posteriormente al costo amortizado, utilizando la TIE. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como por la amortización, a través de la aplicación TIE.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la TIE. La amortización de la TIE se reconoce como gasto financiero en el estado de resultados integrales.

Los costos de emisión de deuda corresponden a las comisiones de compromiso y otras comisiones de mantenimiento de las instituciones financieras, así como otros costos directos relacionados con el proceso de estructuración y contratos del préstamo. Tales costos se presentan deducidos del importe original de la deuda reconocida y se reconocen como gasto en el plazo de amortización del principal del préstamo a los que están relacionados usando el método del interés efectivo.

Baja en cuentas -

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido.

Notas a los estados financieros (continuación)

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados integrales.

- (iv) **Compensación de instrumentos financieros**
Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

- (b) **Transacciones en moneda extranjera -**

- (i) **Moneda funcional y de presentación -**
La moneda funcional para la Compañía es determinada por la moneda del ambiente económico primario, para la Compañía es el nuevo sol. La información financiera es presentada en nuevos soles la cual es la moneda funcional de la Compañía, debido a que refleja la naturaleza de los eventos económicos y las circunstancias relevantes para la Compañía.

- (ii) **Transacciones y saldos 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 del estado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio resultante de la liquidación de dichas transacciones y de la traslación de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a los tipos de cambio de fin de año, son reconocidas en el rubro "Diferencia en cambio, neta", en el estado de resultados integrales.

Los activos y pasivos no monetarios determinados en moneda extranjera son trasladados a la moneda funcional al tipo de cambio prevaleciente a la fecha de la transacción.

- (c) **Efectivo y equivalentes de efectivo -**
Para fines del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo corresponden a caja y cuentas corrientes, todas ellas registradas en el estado de situación financiera. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

Notas a los estados financieros (continuación)

(d) Propiedades de inversión -

Las propiedades de inversión comprenden las propiedades terminadas y las propiedades en construcción o remodelación mantenidas para obtener rentas, plusvalías o ambas.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Los costos de transacción incluyen los impuestos de transferencia, los honorarios profesionales por servicios legales y las comisiones iniciales de arrendamiento para poner la propiedad en condiciones necesarias para que sea capaz de operar. El importe en libros también incluye el costo de reemplazar parte de una propiedad de inversión existente en el momento en que dichos costos se incurren, si los criterios de reconocimiento se cumplen.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden por su valor razonable, el que refleja las condiciones del mercado a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión se incluyen en el estado de resultados en el período en el que ocurren. Los valores razonables son evaluados anualmente por la Gerencia, sobre la base de flujos de efectivo descontados de los beneficios que se esperan obtener de estas inversiones. Los valores razonables de las propiedades de inversión en construcción o las propiedades de inversión a operar en el futuro son evaluados por un valuador externo independiente reconocido, mediante la aplicación de un modelo de valuación reconocido.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando la propiedad de inversión se retira del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el estado de resultados en el período en el que el activo fue dado de baja. Se realizan transferencias a o desde las propiedades de inversión solamente cuando exista un cambio en el uso del activo.

Para el caso de una transferencia desde una propiedad de inversión hacia un componente de inmuebles, mobiliario y equipo, el costo atribuido tomado en cuenta para su posterior contabilización es el valor razonable del activo a la fecha del cambio de uso. Si un componente de inmuebles, mobiliario y equipo se transfiere a una propiedad de inversión, la Compañía contabiliza el activo hasta la fecha del cambio de uso de acuerdo con la política contable establecida para los inmuebles, mobiliario y equipo.

Las obras en curso se registran al costo de adquisición o construcción. El costo inicial comprende su precio de compra, más los costos directamente relacionados que incluyen los honorarios profesionales por servicios legales y cualquier costo atribuible directamente para ubicar y dejar el activo en condiciones de uso.

La Gerencia considera que el valor en libros de las obras en curso no excede su valor recuperable.

Notas a los estados financieros (continuación)

(e) Arrendamientos -

La determinación de si un acuerdo constituye o incluye un arrendamiento se basa en la esencia del acuerdo a la fecha de su celebración, si el cumplimiento del acuerdo depende del uso de uno o más activos específicos, o si el acuerdo concede el derecho de uso del activo, incluso si tal derecho no se encuentra especificado de manera explícita en el acuerdo.

La Compañía como arrendatario

Los arrendamientos, que efectiva y sustancialmente, transfieran a la Compañía todos los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del bien arrendado, se capitalizan al inicio del plazo del arrendamiento, ya sea por el valor razonable de la propiedad arrendada, o por el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento, el que sea menor, y son presentados como Propiedades de inversión. Los pagos por arrendamientos se distribuyen entre los cargos financieros y la reducción de la deuda, de manera tal de determinar un ratio constante de interés sobre el saldo remanente de la deuda. Los cargos financieros se reconocen en el rubro "Gastos financieros" del estado de resultados integrales.

Si no existiese certeza razonable de que la Compañía obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará a lo largo de su vida útil estimada o en el plazo del arrendamiento, el que sea menor.

Los pagos por arrendamientos operativos se reconocen como gastos operativos en el estado de resultados integrales, en forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

La Compañía como arrendador

Los arrendamientos en los que la Compañía no transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del activo, se clasifican como arrendamientos operativos. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de un arrendamiento operativo se suman al importe en libros del activo arrendado y se reconocen a lo largo del plazo del arrendamiento sobre la misma base que los ingresos por arrendamiento. Los arrendamientos contingentes se reconocen como ingresos en el período en el que se consideran ganados.

(f) Provisiones -

Las provisiones por demandas legales se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado y es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos para cancelar dicha obligación, y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. En los casos en que la Compañía espera que la provisión se reembolse en todo o en parte, por ejemplo, en virtud de un contrato de seguros, el reembolso se reconoce como un activo separado únicamente en los casos en que tal reembolso sea virtualmente cierto. El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el estado de resultados integrales neto de todo reembolso relacionado.

Notas a los estados financieros (continuación)

Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleje, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un gasto financiero en el estado de resultados integrales.

(g) Contingencias -

Un pasivo contingente es divulgado cuando la existencia de una obligación sólo será confirmada por eventos futuros o cuando el importe de la obligación no puede ser medido con suficiente confiabilidad. Los activos contingentes no son reconocidos, pero son divulgados cuando es probable que se produzca un ingreso de beneficios económicos hacia la Compañía.

Por su naturaleza, las contingencias sólo se resolverán cuando uno o más eventos futuros ocurran o no. La determinación de las contingencias involucra inherentemente el ejercicio del juicio y el cálculo de estimados de los resultados de eventos futuros.

(h) Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles. La Compañía evalúa sus acuerdos de ingresos en base a criterios específicos, a fin de determinar si actúa en calidad de mandante o de mandatario y ha concluido que actúa como principal en todos sus contratos de arrendamientos. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento deben cumplirse antes que el ingreso se reconozca:

- Ingresos por alquiler -

Los ingresos por alquileres derivados de contratos de arrendamiento operativo, menos los costos directos iniciales provenientes de la celebración de dichos contratos, se reconocen de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, a excepción de los ingresos de alquiler contingentes, los cuales se reconocen cuando surgen.

- Derechos de llave -

Los incentivos otorgados por los arrendatarios para entrar en contratos de arrendamiento se distribuyen uniformemente a lo largo del plazo del contrato, independientemente del momento en que se cobre. El plazo de diferimiento de los incentivos corresponderá al periodo no devengado del contrato de arrendamiento, junto con cualquier otro plazo por el cual el arrendatario tenga la opción de prorrogar el arrendamiento, y la Gerencia tenga certeza que lo ejercerá, estos importes se presentan en el rubro "Otras cuentas por pagar" del estado de situación financiera.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Los ingresos por servicio de habilitación de local derivados de contratos con ciertos locatarios, se reconocen en el momento en que se incurren.
 - Los ingresos relacionados con los cargos por servicio, los gastos de gestión y otros gastos recuperables de los inquilinos se reconocen en el período en que tales compensaciones sean exigibles. Servicio de gestión y cargos y otros ingresos se incluyen en el rubro "Ingresos por administración de centros comerciales".
 - Otros ingresos se reconocen como realizados y acumulados, y se registra en los períodos a que se refiera.
- (i) Reconocimiento de costos y gastos -
- Los costos y gastos se reconocen a medida que devengan, independientemente del momento en que se paguen, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.
 - Los gastos de derecho de superficie se reconocen a medida que devengan; y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.
 - Los costos por préstamos son reconocidos como gastos financieros en el periodo en que se incurren.
 - Los costos por préstamos incluyen intereses y otros costos incurridos en relación a la ejecución de los respectivos contratos de préstamos.
 - El derecho de superficie pagado por anticipado se reconoce en resultados según el criterio del devengado, en el rubro "Costo por servicio inmobiliario", a partir de la conclusión de las etapas del proyecto del Centro Comercial.
- (j) Impuestos -
- Impuesto a la renta corriente -*
- El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado o pagado a la autoridad tributaria. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera individual de la Compañía y sobre la base de las normas tributarias vigentes a la fecha de los estados financieros.
- Impuesto a la renta diferido -*
- Es registrado usando el método del pasivo en base a las diferencias temporales entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus importes en libros para propósitos financieros a la fecha del estado de situación financiera.
- El activo y pasivo diferido se reconocen sin tomar en cuenta el momento en que se estime que las diferencias temporales se anularán.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los pasivos diferidos son reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto para las diferencias temporarias gravables asociadas con inversiones en subsidiarias, donde la oportunidad de las reversiones de las diferencias temporarias puede ser controlada y es probable que las diferencias temporarias no serán reversadas en un futuro previsible.

Los activos diferidos son reconocidos cuando es probable que existan beneficios tributarios futuros suficientes para que el activo diferido se pueda aplicar. A la fecha del estado de situación financiera, la Gerencia evalúa los activos diferidos no reconocidos y el saldo de los reconocidos; reconociendo un activo diferido previamente no reconocido en la medida en que sea probable que los beneficios futuros tributarios permitan su recuperabilidad o reduciendo un activo diferido en la medida en que no sea probable que se disponga de beneficios tributarios futuros suficientes para permitir que se utilice parte o todo el activo diferido reconocido contablemente.

El valor en libros del activo diferido es revisado en cada fecha del estado de situación financiera y es reducido en la medida que no sea probable que exista suficiente utilidad imponible contra la cual se pueda compensar todo o parte del activo diferido a ser utilizado. Los activos diferidos no reconocidos son reevaluados en cada fecha del estado de situación financiera y son reconocidos en la medida que sea probable que la utilidad imponible futura permita recuperar el activo diferido. El activo y pasivo diferido se reconocen sin tomar en cuenta el momento en que se estime que las diferencias temporales se anulan.

Los activos y pasivos diferidos son medidos con las tasas legales que se esperan aplicar en el año en el que el activo es realizado o el pasivo es liquidado, sobre la base de las tasas que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas en la fecha del estado de situación financiera. En consecuencia, el impuesto a la renta diferido al 31 de diciembre de 2014 ha sido actualizado aplicando las tasas que se encontrarán vigentes a partir del 1 de enero de 2015, ver nota 12(a).

Los activos y pasivos diferidos son compensados si existe un derecho legal de compensar los impuestos corrientes contra los pasivos corrientes y los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad y la misma Autoridad Tributaria.

Impuesto general a las ventas -

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el impuesto general a las ventas, salvo:

- Cuando el impuesto general a las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la Autoridad Tributaria, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;

Notas a los estados financieros (continuación)

- Las cuentas por cobrar y por pagar están expresadas incluyendo el importe de impuestos general a las ventas.
El importe neto del impuesto general a las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la Autoridad Tributaria, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

(k) Medición de valor Razonable

La Compañía mide sus propiedades de inversión, al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera. Asimismo, el valor razonable de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado es divulgado en nota 19.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrita a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte.

Notas a los estados financieros (continuación)

Asimismo, la Gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

(l) Eventos posteriores -

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

(m) Reclasificaciones -

Algunas partidas del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 han sido reclasificadas para hacerlas comparables con los saldos del año 2014. Los efectos de las principales reclasificaciones fueron las siguientes:

Estado de Situación Financiera -

- Se reclasificó un importe de S/.792, 000 del rubro "Cuentas por cobrar comerciales" al rubro "Cuentas por cobrar a partes relacionadas".
- Se reclasificó un importe de S/.308, 000 del rubro "Cuentas por pagar comerciales" al rubro "Cuentas por pagar a partes relacionadas".

En opinión de la Gerencia las reclasificaciones no tuvieron efecto significativo en los estados financieros al 31 de diciembre de 2013, sin embargo contribuyen a una mejor presentación.

2.3 Juicios, estimados y supuestos contables significativos -

La preparación de los estados financieros siguiendo las Normas Internacionales de Información Financiera requiere que la Gerencia utilice juicios, estimados y supuestos para determinar las cifras reportadas de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

En opinión de la Gerencia, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. La Gerencia de la Compañía no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante sobre los estados financieros.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los estimados más significativos considerados por la Gerencia en relación con los estados financieros se refieren básicamente a:

- (i) Contratos de arrendamientos operativos (ver nota 2.2(e))
La Compañía ha celebrado arrendamientos comerciales de su propiedad de inversión y ha determinado sobre la base de una evaluación de los términos y las condiciones de los acuerdos, que ha retenido todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos activos y, en consecuencia, ha contabilizado estos contratos como arrendamientos operativos.
- (ii) Valor razonable de las propiedades de inversión (ver nota 2.2(d))
El valor razonable de la propiedad de inversión que genera renta para la Compañía, ha sido determinado por la Gerencia utilizando el método de flujos de caja descontados.

En las propiedades de inversión en construcción, el valor de los terrenos es determinado mediante tasaciones realizadas por un tasador acreditado, independiente y externo; y, las obras en curso al costo. Sin embargo, cuando el avance de la construcción del Centro Comercial es significativo el valor razonable se determina utilizando el método de flujos de caja descontados. En casos excepcionales, cuando el valor razonable no puede determinarse de manera fiable, estas inversiones se registran al costo. Hasta dieciocho meses, las propiedades de inversión mantenidos para operar en el futuro se miden al costo, después de eso, su valor razonable se determina mediante una tasación.

La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión requiere la utilización de estimaciones, tales como los flujos de efectivo futuros de los activos (por ejemplo: arrendamientos, ventas, alquileres fijos a los diferentes tipos de locatarios, alquiler variable en función a un porcentaje de las ventas, costos de operación, costos de construcción (CAPEX), mantenimiento del CAPEX y tasas de descuento aplicables a los activos. Adicionalmente, los riesgos de desarrollo (como la construcción y el abandono) también se tienen en cuenta al determinar el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción.

Los valores de mercado de las propiedades de inversión en el estado de situación financiera deben reflejar la volatilidad de los mercados inmobiliarios, por lo tanto, la Gerencia y tasadores utilizan su conocimiento del mercado y el criterio profesional, y no dependen únicamente de transacciones comparables históricas. En este sentido, hubo un mayor grado de incertidumbre que la que existe en un mercado más activo, para la estimación de los valores de mercado de las propiedades de inversión.

Los métodos y supuestos significativos utilizados en la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión se detallan en la nota 7(b).

Notas a los estados financieros (continuación)

Técnicas utilizadas para la valuación de las propiedades de inversión

El método de flujos de caja descontados involucra la proyección de una serie de flujos de efectivo periódicos ya sea de una propiedad o de una propiedad en desarrollo. Para esta serie de flujos de caja proyectados, se aplica una tasa de descuento para obtener el valor presente del flujo de ingresos asociados a la propiedad. El cálculo periódico de los flujos de caja es normalmente determinado como los ingresos por alquiler netos de los gastos operativos de funcionamiento. La serie de ingresos operativos netos periódicos, junto con una estimación del valor terminal (que utiliza el método de valoración tradicional) al final del período de proyección, se descuentan a valor presente. La suma de los valores actuales netos es igual al valor de mercado de la propiedad.

(iii) Impuestos (ver 2.2(j) y nota 12) -

Existen incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas, a los cambios en las normas tributarias y al monto y la oportunidad en que se genera el resultado gravable futuro. Dada la naturaleza y la complejidad de los acuerdos contractuales existentes, las diferencias que surjan entre los resultados reales y las suposiciones efectuadas, o por las modificaciones futuras de tales suposiciones, podrían requerir ajustes futuros a los ingresos y gastos impositivos ya registrados. La Compañía calcula provisiones, sobre la base de estimaciones razonables, para las posibles consecuencias derivadas de las inspecciones realizadas por parte de la autoridad tributaria. El importe de esas provisiones se basa en varios factores, tales como la experiencia en inspecciones tributarias anteriores, y en las diferentes interpretaciones acerca de las regulaciones tributarias realizadas por la Compañía y sus asesores. Esas diferencias de interpretación pueden surgir en una gran variedad de cuestiones, dependiendo de las circunstancias y condiciones existentes en el lugar de domicilio de la Compañía.

Debido a que la Compañía considera remota la probabilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

2.4 Normas internacionales de información financiera emitidas pero aún no efectivas

La Compañía decidió no adoptar anticipadamente las siguientes normas e interpretaciones que fueron emitidas pero que no son efectivas al 31 de diciembre de 2014:

- Modificaciones a la NIC 1 "Presentación de estados financieros"
- Modificaciones a la NIC 19 "Beneficios a los empleados: contribuciones de los empleados". Efectiva para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de julio de 2014.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Modificaciones a la NIC 16 "Propiedades, planta y equipo", y la NIC 38 "Activos intangibles": aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización. Efectivo para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016.
- Modificaciones a la NIC 16 "Propiedades, planta y equipo" y NIC 41 "Agricultura- Plantas Productoras". Efectivas para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016.
- Modificaciones a la NIC 27 "Estados financieros separados". Método de participación en los estados financieros separados. Efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016.
- NIIF 9 "Instrumentos financieros: Clasificación y Medición". Efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2018.
- NIIF 14 "Cuentas de diferimientos de actividades de actividades reguladas". Efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016.
- NIIF 15 "Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes". Efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2017.
- Modificaciones a la NIIF 10 "Estados financieros consolidados" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos": venta o aportación de activos entre una inversión y su asociada o negocio conjunto. Efectivas para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016. Modificaciones a la NIIF 11 "Acuerdo conjuntos": Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjunta. Efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016.
- Mejoras anuales a las NIIF (ciclos 2010-2012 y 2011-2013)
El IASB emitió mejoras a la NIIF 2 "Pagos basado en acciones", NIIF 3 "Combinación de negocios", NIIF 8 "Segmento de operaciones", NIIF 13 "Medición del valor razonable", NIC 16 "Propiedades, planta y equipo", NIC 38 "Activos intangibles", NIC 24 "Información a revelar sobre partes relacionadas" y NIC 40 "Propiedades de inversión". Efectivas para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de julio de 2014.
- Mejoras anuales a las NIIF (ciclo 2012 - 2014)
El IASB emitió mejoras a la NIIF 5 "Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas", NIIF 7 "Instrumentos financieros: Información a revelar", NIIF 1 "Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera", NIC 19 "Beneficios a los empleados" y NIC 34 "Información financiera intermedia". Efectivas para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016.

Notas a los estados financieros (continuación)

En opinión de la Gerencia, la adopción de dichas normas e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en la posición financiera y resultados de la Compañía cuando entren en vigencia, así como tampoco en las revelaciones requeridas para sus estados financieros.

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Cuentas corrientes (b)	6,406	178
Cuentas recaudadoras, ver nota 10(a)	4,197	1,221
Fondos sujetos a restricción (c)	1,026	-
	<u>11,629</u>	<u>1,399</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía mantiene cuentas corrientes en moneda nacional y en moneda extranjera, en el Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank, una entidad vinculada, las cuales son de libre disponibilidad.

(c) Corresponde a las cuentas bancarias en las cuales se canalizan los flujos para los pagos futuros de dividendos al accionista minoritario del Patrimonio en Fideicomiso - DS. N° 093-2002 - EF Interproperties Puerta del Sol. Estas cuentas están restringidas hasta que se realice dicho pago, en concordancia a lo establecido en el contrato de administración y fideicomiso de flujos y son administradas por La Fiduciaria.

4. Cuentas por cobrar comerciales, neto

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Facturas por cobrar (b)	996	-
Servicios prestados no facturados (c)	292	401
Provisión de cobranza dudosa (d) y nota 15 (b)	(65)	-
	<u>1,223</u>	<u>401</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2014, corresponden principalmente a las facturas pendientes de cobro por conceptos de renta de locales ubicados en el centro comercial. Están denominadas en moneda nacional y extranjera y tienen vencimiento corriente.

(c) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, corresponde a provisiones por alquiler no facturadas principalmente por la renta fija y variable. Dichos servicios han sido facturados principalmente en enero 2015 y 2014, respectivamente; tienen vencimiento corriente y no generan intereses.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (d) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el anticuamiento del saldo de las cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	2014			2013
	No deteriorado S/.(000)	Deteriorado S/.(000)	Total S/.(000)	Total S/.(000)
Servicios prestados no facturados	292	-	292	401
Vencidos				
De 1 a 90 días	784	-	784	-
De 91 a 120 días	74	1	75	-
De 121 a 180 días	37	11	48	-
De 181 a 270 días	36	24	60	-
Mayores a 271 días	-	29	29	-
	<u>1,223</u>	<u>65</u>	<u>1,288</u>	<u>401</u>

En opinión de la Gerencia de la Compañía, la provisión para cuentas de cobranza dudosa al 31 de diciembre de 2014 cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro a esa fecha.

5. Otras cuentas por cobrar

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Consortio Antares - JE (b)	-	415
Sigral S.A. (c)	-	307
Otros	70	17
	<u>70</u>	<u>739</u>

- (b) Al 31 de diciembre de 2013, correspondía a las facturas por cobrar por concepto de intereses por los préstamos realizados para la construcción del Centro Comercial que fueron cobrados durante el periodo 2014.

- (c) Al 31 de diciembre de 2013, correspondía a un pago en exceso realizado a su contratista Sigral S.A. en el mes de diciembre el cual fue compensado con servicios prestados en los primeros meses del periodo 2014.

Notas a los estados financieros (continuación)

6. Impuestos pagados por anticipado

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

Por tipo:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Crédito fiscal por recuperar IGV (b)	24,614	13,236
Detracciones (c)	3,657	3,264
Crédito por impuesto a la renta (d)	828	-
Percepciones y retenciones	132	129
	<u>29,231</u>	<u>16,629</u>
Por Plazo:		
Corto Plazo	5,132	-
Largo Plazo	24,099	16,629
	<u>29,231</u>	<u>16,629</u>

- (b) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, corresponde al crédito fiscal por recuperar por el Impuesto General a las Ventas (IGV) originado principalmente por la construcción del Centro Comercial "Real Plaza San Antonio". En opinión de la Gerencia, este crédito será aplicado a los saldos por pagar de dicho impuesto que se generan principalmente por las rentas de alquiler del Centro Comercial.
- (c) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, corresponde a las detracciones del Impuesto General a las Ventas realizada por sus clientes y depositadas en el Banco de la Nación. En opinión de la Gerencia, este crédito será aplicado a los saldos por pagar de dicho impuesto.
- (d) Al 31 de diciembre de 2014, corresponde a los pagos a cuenta por impuesto a la renta de tercera categoría e ITAN, luego de deducir el impuesto a la renta del periodo. En opinión de la Gerencia, este impuesto será totalmente recuperado en el corto plazo, sobre la base de los ingresos proyectados de la Compañía en el ejercicio 2014 y 2013, respectivamente.

7. Propiedades de Inversión

- (a) Con fecha 26 de agosto del 2008, el Arzobispado de Cusco y la Compañía, suscribieron el contrato de derecho de superficie sobre un terreno a través del cual el Arzobispado constituye a favor de la Compañía, un derecho de superficie con la finalidad exclusiva de operar, explotar y mantener el Centro Comercial por un plazo de 60 años. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el gasto provisionado por el derecho de superficie ascendió aproximadamente a S/. 2,389,000 y S/. 196,000, respectivamente; el cual se incluye en el rubro "Costo por servicios inmobiliario" del estado de resultados integrales, ver nota 14. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, se está desarrollando sobre este derecho de superficie el Centro Comercial Real Plaza San Antonio, tal como se explica en la nota 1, el cual inició operaciones de su primera etapa en el mes de diciembre 2013.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) El Centro Comercial está conformado por un hipermercado, tienda por departamentos, establecimientos comerciales, un complejo de cines y una zona de entretenimiento por los cuales se han firmado contratos que contemplan una renta mínima mensual y una renta variable de acuerdo a las ventas.
- (c) A continuación presentamos el movimiento del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Saldo inicial	173,616	17,351
Ganancia por valorización	32,841	39,385
Adiciones de obra en curso	20,109	116,880
Saldo final	<u>226,566</u>	<u>173,616</u>

El valor razonable de las propiedades de inversión ha sido determinado por la Gerencia de la Compañía sobre la base del método de flujos de caja descontados. La valorización se prepara sobre una base agregada y desapalancada. De acuerdo a lo establecido en la nota 2.2(k) para estimar los valores de mercado de las propiedades de inversión, la Gerencia de la Compañía ha utilizado su conocimiento del mercado y juicio profesional.

A continuación se presenta una breve descripción de los supuestos de flujo de caja utilizados al 31 de diciembre de 2014 y de 2013:

- Inflación de largo plazo -
Es el incremento del nivel general de precios esperada en Perú en el largo plazo.
- Tasa de ocupación promedio de inmuebles a largo plazo -
Se considera el nivel de ocupabilidad esperado por parte de los locatarios en los inmuebles arrendados.
- Tasa de crecimiento promedio en la renta de alquiler -
Es el índice que expresa el crecimiento de los ingresos por rentas, incluye factores de crecimiento del sector, tasas de inflación, tipo de cambio estable, ingreso per cápita y gasto en aumento.
- Margen EBITDA promedio -
Son proyectados a partir de los ingresos por concepto de alquiler de las áreas arrendables por inmueble e ingresos por marketing, deduciéndoseles a dichos importes costos relacionados a fees por administración, otros gastos administrativos, seguros, impuestos y otros egresos.
- Tasa de descuento -
Refleja el riesgo de mercado actual y la incertidumbre asociada con la obtención misma de los flujos.

Notas a los estados financieros (continuación)

A continuación se detallan los principales supuestos utilizados en la valoración y en la estimación del valor de mercado de las propiedades de inversión:

	2014 %	2013 %
Inflación de largo plazo	2.50	2.50
Tasa de ocupación promedio de inmuebles a largo plazo	99.00	99.00
Tasa de crecimiento promedio en la renta de alquiler	2.50	2.50
Margen EBITDA promedio	79.94	82.00
Tasa de descuento (*)	9.17	9.60

(*) La tasa de descuento disminuye por efecto del cambio de la estructura de su financiamiento, obteniendo un menor costo de deuda.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el nivel de jerarquía de valor razonable de la propiedad de inversión reconocido en el estado de situación financiera corresponden al Nivel 3 (ver breve descripción de niveles de jerarquía en 2.2 (k)).

(d) A continuación se presenta el análisis de sensibilidad sobre la valoración de las inversiones en propiedades, frente a cambios en los factores que la Gerencia estima más relevantes:

	Cambios de tasa	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Tasa de crecimiento promedio en la renta de alquiler (base) - 2.50%			
Incremento	+ 0.25%	5,758	5,288
Disminución	- 0.25%	(5,402)	(4,994)
Tasa de descuento (base) - 9.17% y 9.60%			
Incremento	+ 0.5%	(14,050)	(11,773)
Disminución	- 0.5%	15,826	13,210

(e) El monto de los ingresos mínimos fijos futuros por moneda correspondiente a los arrendamientos de las inversiones inmobiliarias es como sigue:

Año	Afiliadas		Terceros		Total	
	US\$(000)	S/(000)	US\$(000)	S/(000)	US\$(000)	S/(000)
2015	2,420	1,173	-	12,632	2,420	13,805
2016	2,420	1,155	-	12,111	2,420	13,266
2017	2,420	1,033	-	7,684	2,420	8,717
2018	2,420	995	-	6,801	2,420	7,796
2019	2,420	574	-	3,641	2,420	4,215
2020-2044	51,473	2,182	-	39,286	51,473	41,468
Total	<u>63,573</u>	<u>7,112</u>	<u>-</u>	<u>82,155</u>	<u>63,573</u>	<u>89,267</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

8. Cuentas por pagar comerciales

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Facturas por pagar (b)		
Consortio Antares - JE	2,895	5,927
4 Torres Arquitectura Ingeniería y Construcción S.A.C.	39	-
Antares Contratistas S.A	30	-
Sigral S.A.	19	260
Speed Install	10	-
D Gian Contratistas Generales S.A.C.	3	224
Ascensores S.A.	-	326
Motores Diesel Andinos - S.A.	-	248
M&M Ingeniería y Construcción S.A.C.	-	200
AT Consultores - E.I.R.L.	-	184
Pradera Grass E.I.R.L.	-	118
Alpegroup S.A.C.	-	102
G4S Perú S.A.C.	-	10
Otros menores	233	302
	<u>3,229</u>	<u>7,901</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 corresponde las cuentas por pagar comerciales principalmente por servicios de empresas constructoras, están denominadas en nuevos soles y dólares estadounidenses, no generan intereses y no se han otorgado garantías específicas por las mismas, tienen vencimiento corriente y la Gerencia estima que serán canceladas a su vencimiento en el corto plazo.

9. Otras cuentas por pagar

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

Por tipo:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Ingresos diferidos (b)	3,222	1,000
Cuentas por pagar-SUNAT	174	152
Otras cuentas por pagar	115	591
Total	<u>3,511</u>	<u>1,743</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Por plazo:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Corto plazo	289	743
Largo plazo	<u>3,222</u>	<u>1,000</u>
	<u>3,511</u>	<u>1,743</u>

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Alquileres adelantados (b.1)	282	-
Derecho de llave (b.2)	<u>2,940</u>	<u>1,000</u>
	<u>3,222</u>	<u>1,000</u>

(b.1) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 corresponde principalmente al adelanto de rentas otorgado por América Móvil Perú S.A.C. por el local que opera en el Centro Comercial.

(b.2) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, corresponde al pago de derecho de llave de diversos locatarios que operan en el Centro Comercial.

(b.3) El movimiento de los ingresos diferidos por derecho de llave al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, es como sigue:

	S/.(000)
Saldo al 1 de enero de 2013	-
Adiciones	1,017
Aplicación a resultados, ver nota 13(a)	<u>(17)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2013	1,000
Adiciones	2,626
Aplicación a resultados, ver nota 13(a)	<u>(686)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2014	<u>2,940</u>

10. Obligaciones financieras

- (a) La Compañía ha celebrado un contrato de retro-arrendamiento financiero con el Banco Internacional del Perú S.A.A. -Interbank por el inmueble donde se ubica el Centro Comercial Real Plaza San Antonio, el mismo que devenga una tasa de 8.90 por ciento. Dicho retro-arrendamiento estuvo pactado por un importe original de S/.108,300,000 por un plazo de 144 meses y un periodo de gracia de 6 meses, el cual será computable desde que el activo esté terminado. Al 31 de diciembre de 2013 el Banco realizó un desembolso de S/.60,000,000. Durante el primer semestre de 2014, el Banco desembolsó el importe total de la deuda; sin embargo en septiembre de 2014, la Compañía realizó un pago anticipado de S/. 107,300,000 (con dinero obtenido de préstamos recibidos de Patrimonio de Fideicomiso D.S. 093-2002 -EF - Interproperties Holding II, entidad vinculada, ver nota 17(b)), a partir de esta operación el saldo de la deuda ascendió a S/. 1,000,000 con costos de estructuración ascendentes a S/. 12,500.

Al 31 de diciembre 2013 esta operación generó una comisión por gastos de estructuración de S/. 1,354,000, que comenzó a devengarse cuando el centro comercial inició operaciones, a partir de enero de 2014 hasta la fecha en la cual se realizó la cancelación anticipada de un importe significativo de la deuda, se reconoció todo este importe como parte de los gastos financieros del estado de resultados integrales.

A fin de garantizar el cumplimiento de este financiamiento, la Compañía celebró un contrato de fideicomiso de flujos con La Fiduciaria S.A., por la cual se obliga a canalizar la totalidad de los flujos futuros provenientes de los derechos de crédito derivados, generados o causados, como consecuencia de todos y cada uno de los activos comprendidos en el Proyecto de Real Plaza San Antonio a las cuentas recaudadoras con la finalidad de que éstos sirvan como medio de pago de las obligaciones garantizadas.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, este préstamo devengó intereses y comisiones de S/.4,361,000 y S/. 275,000, respectivamente; que se presentan en el rubro de "Gastos financieros" del estado de resultados integrales.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Los pagos mínimos futuros por el arrendamiento financiero descrito en el inciso (a) de esta nota, al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 es como sigue:

	2014		2013	
	Pagos mínimos S/.(000)	Valor presente de los pagos mínimos de arrendamientos S/.(000)	Pagos mínimos S/.(000)	Valor presente de los pagos mínimos de arrendamientos S/.(000)
Hasta 1 año	143	47	5,846	2,583
Entre 1 a 3 años	308	160	17,556	8,717
3 años a más	1,028	781	63,184	47,346
Total pagos a efectuar	1,479	988	86,586	58,646
Menos intereses por pagar	(491)	-	(27,940)	-
Valor presente de los pagos mínimos futuros	988	988	58,646	58,646

11. Patrimonio neto

- (a) Capital social -

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el capital social de la Compañía está representado por 47,396,000 acciones comunes, cuyo valor nominal es de S/.1.00 por acción, las cuales se encuentran íntegramente autorizadas, suscritas y pagadas.

En los meses de enero, febrero, marzo, abril de 2013 en sesiones de Junta General de Accionistas se aprobaron los incrementos del capital social de la Compañía, con los aportes en efectivo de Patrimonio en Fideicomiso -DS N°093-2002-EF Interproperties Puerta del Sol por S/.7,800,000, S/.10,100,000, S/.7,450,000 y S/.1,543,042, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la estructura de la participación de la Compañía es la siguiente:

Accionistas	%
Patrimonio en Fideicomiso - D.S. N°093-2002-EF Interproperties Puerta del Sol	99.99
Intercorp Retail Inc.	0.01
Total	100.00

Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Reserva legal -

Según lo dispone la Ley General de Sociedades, se requiere que, como mínimo, el 10 por ciento de la utilidad distribuable se transfiera a una reserva legal hasta que ésta sea igual al 20 por ciento del capital pagado. La reserva legal puede compensar pérdidas o puede ser capitalizada, existiendo en ambos casos la obligación de reponerla. Al 31 de diciembre de 2014, se encuentra pendiente la distribución de la reserva legal correspondiente a dicho ejercicio.

12. Situación tributaria

(a) La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la tasa de impuesto a la renta es de 30 por ciento sobre la utilidad gravable.

Al 31 de diciembre de 2014 de acuerdo a la Ley 30296 vigente a partir del 1 de enero de 2015, se ha modificado la tasa del impuesto a la renta, la misma que será aplicable sobre la utilidad gravable, luego de deducir la participación de los trabajadores considerando las siguientes tasas:

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

Las personas jurídicas no domiciliadas en el Perú y las personas naturales deberán pagar un impuesto adicional de 4.1 por ciento sobre los dividendos recibidos.

Al respecto, en atención a dicha Ley, 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 de 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 la renta e impuesto general a las ventas, 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. Sobre la base del análisis de las operaciones de la Compañía, la Gerencia y sus asesores legales internos opinan que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, determinar el impuesto a la renta calculado por la Compañía en los cuatro años posteriores a la presentación de la declaración jurada de impuestos. Las declaraciones juradas del impuesto a la renta e impuesto general a las ventas de los años 2010 a 2013 están pendientes de fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria. Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria puede 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, intereses moratorios y sanciones que pudieran 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 al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.
- (d) De acuerdo con lo establecido por la Ley del Impuesto a la Renta y sus modificatorias, las entidades establecidas en el Perú tienen la facultad de optar entre uno de los dos métodos siguientes para la compensación de sus pérdidas tributarias:
- (i) La pérdida tributaria se podrá compensar con utilidades futuras anualmente hasta su extinción final, aplicando dicha pérdida hasta el 50 por ciento de su utilidad gravable, cada año.
 - (ii) La pérdida tributaria podrá ser utilizada hasta cuatro años después de haberse generado.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la pérdida tributaria acumulada arrastrable ascendió a S/. 3,114,448 y S/. 2,005,571, respectivamente, sobre la cual la Gerencia estima que la misma sería recuperada en el corto o mediano plazo con las utilidades futuras; por lo que ha decidido reconocer un activo diferido por impuesto a la renta relacionado (ver nota 12(f)). La compañía decidió optar por el método (ii).

- (e) El resultado por impuesto a la renta presentado en el estado de resultados integrales del año 2014 y de 2013, se compone de la siguiente manera:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Corriente	-	-
Diferido	<u>(8,716)</u>	<u>(11,276)</u>
	<u>(8,716)</u>	<u>(11,276)</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

(f) A continuación se presenta el detalle del activo y pasivo diferido por impuesto a la renta:

	Saldo al 1 de enero de 2013 S/.(000)	Ingreso (gastos) en estado de resultados integrales S/.(000)	Saldo al 31 de diciembre de 2013 S/.(000)	Ingreso (gastos) en estado de resultados integrales S/.(000)	Saldo al 31 de diciembre de 2014 S/.(000)
Activo diferido					
Pérdida tributaria (h)	61	540	601	208	809
	<u>61</u>	<u>540</u>	<u>601</u>	<u>208</u>	<u>809</u>
Pasivo diferido					
Ganancia por valorización de las propiedades de inversión	-	(11,816)	(11,816)	(6,962)	(18,778)
Depreciación	-	-	-	(1,962)	(1,962)
	<u>-</u>	<u>(11,816)</u>	<u>(11,816)</u>	<u>(8,924)</u>	<u>(20,740)</u>
Pasivo diferido, neto	<u>61</u>	<u>(11,276)</u>	<u>(11,215)</u>	<u>(8,716)</u>	<u>(19,931)</u>

(*) Los activos y pasivos diferidos se miden utilizando las tasas de impuestos que se espera aplicar a la renta imponible en los años en que estas diferencias se recuperen o eliminen. De acuerdo con lo establecido por la Ley N°30296, el impuesto a la renta diferido al 31 de diciembre de 2014 ha sido actualizado aplicando las tasas que se encontrarán vigentes a partir del 1 de enero de 2015. El efecto de la aplicación de las nuevas tasas de impuesto a la renta ascendió a un importe de S/.1,495,000, los cuales fueron registrado como gasto en el estado de resultados integrales.

Notas a los estados financieros (continuación)

(g) A continuación se presenta la determinación del impuesto a la renta:

	2014		2013	
	S/.(000)	%	S/.(000)	%
Utilidad antes de impuesto	39,591	100.00	37,356	100.00
Gasto teórico	(11,877)	(30.00)	(11,207)	(30.00)
Deducciones tributarias	(72)	(0.18)	(69)	(0.18)
Efecto de cambio de tasa	3,233	8.16	-	-
(Gasto) por impuesto a la renta	(8,716)	(22.02)	(11,276)	(30.18)

(h) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Gerencia de la Compañía ha decidido reconocer el activo diferido, en base a la información disponible a la fecha, la cual establece que existe la probabilidad que existan ganancias gravables futuras suficientes para poder utilizar dicho activo, de acuerdo con sus proyecciones de ingresos y flujos de caja del negocio, así como por los cambios de valor que producen estas diferencias.

13. Ingresos por renta y administración de servicios

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Ingreso por renta		
Renta fija, nota 1	19,684	647
Renta variable	1,217	316
Derecho de llave, nota 9(b.3)	686	17
Alquileres de espacios publicitarios	594	-
	<u>22,181</u>	<u>980</u>
Ingreso por administración de centros comerciales		
Otros ingresos de gestión	<u>442</u>	<u>8</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

14. Costos operativos

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Costo relacionado a la administración de centros comerciales		
Publicidad	102	-
Agua	35	-
Servicio de vigilancia	6	47
	<u>143</u>	<u>47</u>
Costo inmobiliario		
Alquileres por derecho de superficie, nota 1	2,390	196
Impuesto predial y arbitrios	756	-
Seguro todo riesgo	397	14
	<u>3,543</u>	<u>210</u>

15. Gastos administrativos y de ventas

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Gastos administrativos	275	220
Gastos de ventas	65	-
	<u>340</u>	<u>220</u>

(b) A continuación se presenta la composición de los rubros de gastos administrativos y de ventas:

	2014		Total S/.(000)
	Gastos administrativos S/.(000)	Gastos de ventas S/.(000)	
Administración de fideicomiso	99	-	99
Servicios prestados por terceros	84	-	84
Servicios de publicidad	24	-	24
Provisión de cobranza dudosa, ver nota 4 (a)	-	65	65
Tributos	28	-	28
Alojamiento y alimentación	13	-	13
Gastos de viaje y movilidad	13	-	13
Otros	14	-	14
	<u>275</u>	<u>65</u>	<u>340</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

	2013		
	Gastos administrativos S/.(000)	Gastos de ventas S/.(000)	Total S/.(000)
Servicios prestados por terceros	115	-	115
Administración de fideicomiso	64	-	64
Tributos	35	-	35
Gastos de viaje y movilidad	4	-	4
Otros	2	-	2
	<u>220</u>	<u>-</u>	<u>220</u>

16. Ingresos y gastos financieros

(a) A continuación la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Ingresos financieros		
Deposito en instituciones financieras	34	27
Intereses de préstamos otorgados (b)	-	352
	<u>34</u>	<u>379</u>
Gastos financieros		
Intereses de préstamos recibidos (c)	5,721	2,398
Intereses de retroarrendamiento financiero (d)	4,361	275
Gastos de estructuración, nota 10 (a)	1,354	-
Otros gastos financieros	537	9
	<u>11,973</u>	<u>2,682</u>

- (b) Al 31 de diciembre de 2013, correspondía a los intereses devengados por los préstamos realizados a los contratistas del "Proyecto" para el financiamiento del mismo.
- (c) Al 31 de diciembre de 2014, corresponde a los intereses devengados por los préstamos recibidos de su relacionada para el pago de obligación por el leaseback (al 31 de diciembre de 2013 correspondía a préstamos para financiar la obra).
- (d) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, corresponde a los intereses devengados por los desembolsos realizados a favor de la Compañía por parte del Banco Internacional del Perú S.A.A - Interbank para la construcción del Centro Comercial, como parte del contrato de fideicomiso de flujos pactado con el Banco, nota 10.

Notas a los estados financieros (continuación)

17. Transacciones con partes relacionadas

(a) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, los saldos y transacciones con empresas relacionadas son los que se detallan a continuación:

	2014 S/(000)	2013 S/(000)
Estado de situación financiera		
Activo		
Efectivo y equivalente de efectivo, nota 3		
Banco Internacional de Perú S.A.A. - Interbank	10,603	1,399
Cuentas por cobrar comerciales		
Homecenters Peruanos S.A.	532	150
Supermercados Peruanos S.A.	150	227
Tiendas Peruanas S.A.	133	261
EP de Restaurantes S.A.C.	66	60
Corporación peruana de restaurantes S.A	56	-
Banco Internacional del Perú	43	-
Alert del Perú S.A.C.	26	5
Bembos S.A.C.	23	7
Real Plaza S.R.L	18	-
EP de Franquicias S.A.C.	17	53
Cineplex	9	-
Eckerd Perú S.A.	8	29
Nutra S.A	5	-
	<u>1,086</u>	<u>792</u>
Pasivo		
Cuentas por pagar a relacionadas		
Patrimonio de Fideicomiso D.S. 093-2002-EF-		
Interproperties Holding II (b)	137,937	40,662
Supermercados Peruanos S.A.	85	-
Real Plaza S.R.L.	69	28
Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank	-	275
La Fiduciaria S.A.	-	5
	<u>138,091</u>	<u>40,970</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

	2014 S/(000)	2013 S/(000)
Obligaciones financieras, nota 9		
Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank	988	58,046
Estado de resultados integrales		
Ingresos por alquileres		
Supermercados Peruanos S.A.	2,108	111
Homecenters Peruanos S.A.	2,060	121
Tiendas Peruanas S.A.	1,924	221
Cineplex S.A.	1,008	-
Real Plaza S.A.	848	-
Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank	417	-
EP de Restaurantes S.A.C.	320	7
EP de Franquicias S.A.C.	230	7
Bembos S.A.C.	207	6
Eckerd S.A.	189	-
Alert del Perú S.A.	179	4
Nutra S.A.	137	-
Gastos Financieros		
Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank	6,241	275
Patrimonio en Fideicomiso Interproperties Holding II	5,721	1,586
Patrimonio en Fideicomiso Interproperties Puerta del Sol	-	812

- (b) Corresponde a los préstamos realizados por el Patrimonio de Fideicomiso D.S. 093-2002 -EF - Interproperties Holding II con la finalidad de financiar la construcción del "Centro Comercial Real Plaza San Antonio". Los préstamos son en moneda nacional y moneda extranjera, las cuales devengan una tasa de interés de 8 por ciento anual, no cuentan con garantías específicas. A la fecha de este informe la Compañía ha realizado un pago ascendente a S/.6,400,000 correspondiente a capital e intereses.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía ha reconocido por concepto de intereses un importe ascendente a S/.5,721,000 y S/.1,586,452, respectivamente que se presentan en el rubro "Ingresos y gastos financieros" del Estado de Resultados integrales.

A continuación presentamos la composición del saldo por plazo:

	2014 S/(.000)	2013 S/(.000)
Corto plazo	6,554	-
Largo plazo	<u>131,537</u>	<u>40,970</u>
	<u>138,091</u>	<u>40,970</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

18. Manejo de gestión de riesgos financieros

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía está expuesta a riesgos de crédito, tasa de interés, liquidez y tipo de cambio, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgo es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía y cada persona dentro de la Compañía es responsable por las exposiciones de riesgo relacionadas con sus responsabilidades.

El proceso independiente de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria. Estos son monitoreados a través del proceso de planificación estratégica de la Compañía.

(a) 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:

(i) 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 riesgo de liquidez.

(ii) 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.

(b) 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 riesgos de crédito.

Riesgo de mercado -

El riesgo de mercado es el riesgo de sufrir pérdidas en posiciones de balance derivadas de movimientos en los precios de mercado. Estos precios comprenden dos tipos de riesgo: (a) tasas de interés y (b) tipo de cambio. Todos los instrumentos financieros de la Compañía están afectados por los riesgos anteriormente mencionados.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, los activos financieros que se incluyen en el estado de situación financiera, tal como se describe en la nota 2(a)(i) y 2(a)(iii) se encuentran clasificados como "Préstamos y Cuentas por cobrar" y los pasivos financieros como "Pasivos al costo amortizado", según las categorías descritas en la NIC 39 "Instrumentos Financieros"

Notas a los estados financieros (continuación)

(i) Riesgo de tasa de interés -

El 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. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía mantiene préstamos por pagar a sus vinculadas y a una entidad financiera.

(ii) Riesgo de tipo de cambio -

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo que el valor razonable a los flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúe por variaciones en los tipos de cambio. La Gerencia de Finanzas es la responsable de identificar, medir, controlar e informar la exposición al riesgo cambiario global de la Compañía. El riesgo cambiario surge cuando la Compañía presenta descalces entre sus posiciones activas, pasivas y fuera del estado de situación financiera en las distintas monedas en las que opera, que son principalmente nuevos soles (moneda funcional) y dólares estadounidenses.

La Gerencia monitorea este riesgo a través del análisis de las variables macro-económicas del país.

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones.

Al 31 de diciembre de 2014, los tipos de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses fueron de S/.2.981 por US\$1 para la compra y S/.2.989 por US\$1 para la venta, respectivamente (S/.2.794 por US\$1 para la compra y S/.2.796 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre de 2013, respectivamente).

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía tenía los siguientes activos y pasivos en dólares estadounidenses:

	2014 US\$ (000)	2013 US\$ (000)
Activo		
Efectivo y equivalente de efectivo	376	5
Cuentas por cobrar comerciales	-	228
Cuentas por cobrar relacionadas	170	-
Otras cuentas por cobrar	4	4
	<u>550</u>	<u>237</u>
Pasivo		
Cuentas por pagar comerciales	13	289
Cuentas por pagar relacionadas	44	-
Otras cuentas por pagar	57	41
	<u>114</u>	<u>330</u>
Posición activa (pasiva), neta	<u>436</u>	<u>(93)</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Gerencia de la Compañía ha decidido asumir el riesgo de tipo de cambio que genere esta posición; por lo tanto, no ha realizado operaciones de cobertura con productos derivados.

Asimismo, durante el año 2014, la Compañía ha registrado ganancias y pérdidas por diferencia de cambio por S/.746, 000 y S/.629, 000 (durante el año 2013 registró ganancias y pérdidas por S/.176, 000 y S/.213, 000 respectivamente), las cuales se presentan en el estado de resultados integrales como parte del rubro "Diferencia en cambio, neta", respectivamente.

El siguiente cuadro muestra el análisis de sensibilidad de los dólares estadounidenses (la única moneda distinta a la funcional en que la Compañía tiene una exposición significativa al 31 de diciembre de 2014 y de 2013), en sus activos y pasivos monetarios y sus flujos de caja estimados. El análisis determina el efecto de una variación razonablemente posible del tipo de cambio del dólar estadounidense, considerando las otras variables constantes en el estado de resultados integrales antes del impuesto a la renta.

Un monto negativo muestra una reducción potencial neta en el estado de resultados integrales, mientras que un monto positivo refleja un incremento potencial neto.

Análisis de sensibilidad	Cambio en tasas de cambio		
		2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
	%		
Devaluación -			
Dólares	5	(164)	7
Dólares	10	(34)	13
Revaluación -			
Dólares	5	164	(7)
Dólares	10	34	(13)

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. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente por 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. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía tiene 126 y 80 clientes, respectivamente. La máxima exposición al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es el valor en libros de cada clase de activo financiero, ver nota 4.

Notas a los estados financieros (continuación)

Riesgo de crédito relacionado con instrumentos financieros y depósitos en bancos -

Los riesgos de créditos de saldos con bancos son manejados por la Gerencia de Administración y Finanzas de acuerdo con políticas de la Compañía para minimizar la concentración del riesgo y, por consiguiente, mitigar pérdidas financieras provenientes de incumplimientos potenciales de la contraparte. Las inversiones de excedentes de efectivo son efectuadas con una entidad financiera vinculada de primer nivel con calidad crediticia A+ y A. La máxima exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 es el valor en libros de los saldos de efectivo y equivalente de efectivo que se muestra en la nota 3.

Riesgo de liquidez -

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con pasivos financieros al vencimiento y reemplazar los fondos cuando sean retirados. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Gerencia de la Compañía determina que no existe un riesgo significativo de liquidez, a pesar que presenta un pasivo significativo con su relacionada Patrimonio en Fideicomiso D.S. 093-2002-EF Interproperties Holding II, ver nota 17(b), cuyo capital viene siendo cancelado con los flujos generados por su propiedad de inversión.

Notas a los estados financieros (continuación)

El siguiente cuadro muestra el vencimiento de las obligaciones contraídas por la Compañía a la fecha del estado de situación financiera y los importes a desembolsar a su vencimiento, en base a los pagos no descontados que se realizarán:

	En menos de 1 mes S/.(000)	Más de 1 mes y menos de 3 meses S/.(000)	Más de 3 meses y menos de 1 año S/.(000)	Más de 1 año y menos de 5 años S/.(000)	Más de 5 años y menos de 11 años S/.(000)	Total S/.(000)
Al 31 de diciembre de 2014						
Obligaciones financieras						
Amortización del capital	-	6	41	350	591	988
Flujo por pago de intereses	7	14	62	267	128	478
Cuentas por pagar a partes comerciales	2,895	101	233	-	-	3,229
Cuentas por pagar relacionadas						
Amortización del capital	-	5,955	69	-	127,522	133,546
Flujo por pago de intereses	-	530	-	-	4,015	4,545
Otras cuentas por pagar	-	-	289	-	-	289
	<u>2,902</u>	<u>206</u>	<u>694</u>	<u>617</u>	<u>138,656</u>	<u>143,075</u>
Al 31 de diciembre de 2013						
Obligaciones financieras						
Amortización del capital	-	-	2,583	4,168	51,895	58,646
Flujo por pago de intereses	-	-	4,567	6,556	35,887	47,010
Cuentas por pagar comerciales	1,137	819	6,253	-	-	8,209
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	-	40,662	-	-	40,662
Otras cuentas por pagar	-	743	-	-	-	743
	<u>1,137</u>	<u>1,562</u>	<u>54,065</u>	<u>10,724</u>	<u>87,782</u>	<u>155,270</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Riesgo de gestión de capital -

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la Gerencia.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital, que es un concepto más amplio que el "Patrimonio neto" que se muestra en el estado de situación financiera son: (i) salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y (ii) mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

19. Valor razonable

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía utiliza varios tipos de instrumentos financieros. Estos instrumentos financieros corresponden a los activos y pasivos registrados, conformados principalmente por depósitos en bancos y otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Las metodologías y supuestos empleados por la Compañía para determinar los valores estimados de mercado dependen de los términos y características de riesgo de los diversos instrumentos financieros y comprenden lo siguiente:

- (i) Activos 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), se considera que el valor en libros es similar a su valor razonable. Este supuesto también es aplicable para los depósitos a plazo, cuentas de ahorro sin un vencimiento específico e instrumentos financieros a tasa variable. Estos instrumentos se clasifican de la siguiente manera:
 - El efectivo y equivalentes de efectivo no representa un riesgo de crédito ni de tasa de interés significativo; por lo tanto, sus valores en libros se aproximan a su valor razonable.
 - Las cuentas por cobrar debido que principalmente tienen vencimiento corriente la Gerencia ha considerado que su valor razonable no es significativamente diferente a su valor en libros.
 - Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, debido a su vencimiento corriente, la Gerencia de la Compañía estima que su saldo contable se aproxima a su valor razonable.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (ii) Instrumentos financieros a tasa fija - El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasa fija 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.

Sobre la base de los criterios descritos anteriormente, la Gerencia estima que no existen diferencias importantes entre el valor en libros y el valor razonable de los instrumentos financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

20. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Desde el 31 de diciembre de 2014 hasta la fecha del presente informe, no ha ocurrido ningún hecho significativo que afecte a los estados financieros.

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

Acerca de EY

EY es un líder global en servicios de auditoría, impuestos, transacciones y consultoría. La calidad de servicio y conocimientos que aportamos ayudan a brindar confianza en los mercados de capitales y en las economías del mundo. Desarrollamos líderes excepcionales que trabajan en equipo para cumplir nuestro compromiso con nuestros stakeholders. Así, jugamos un rol fundamental en la construcción de un mundo mejor para nuestra gente, nuestros clientes y nuestras comunidades.

Para más información visite ey.com

© 2015 EY
All Rights Reserved.

