

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2014 y de 2013

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

**Estados Financieros Separados
31 de diciembre de 2014 y de 2013**

	Página
Estados Financieros	
Estado Separado de Situación Financiera	1
Estado Separado de Resultados Integrales	2
Estado Separado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado Separado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros Separados	5 - 34



KPMG en Perú
Torre KPMG. Av. Javier Prado Oeste 203
San Isidro. Lima 27, Perú

Teléfono 51 (1) 611 3000
Fax 51 (1) 421 6943
Internet www.kpmg.com/pe

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Directores de:
Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C.

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas incluidas de la 1 al 25 adjuntas a dichos estados financieros.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros

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

Responsabilidad del Auditor

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

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno pertinente de la Compañía en 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 las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros separados antes indicados, preparados para los fines indicados en el párrafo siguiente, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C. al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Asuntos de Énfasis

Sin calificar nuestra opinión, enfatizamos que los estados financieros separados de Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C. han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos legales vigentes en Perú para la presentación de información financiera. Estos estados financieros reflejan el valor de sus inversiones en subsidiarias bajo el método de participación patrimonial y no sobre una base consolidada (nota 3.6), por lo que estos estados financieros deben leerse junto con los estados financieros consolidados de Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C. y Subsidiarias, que se presentan por separado y sobre los cuales emitiremos nuestro dictamen de auditoría.

Sin calificar nuestra opinión y como se explica en la nota 3.9 a los estados financieros, la Compañía durante el año 2014 modificó el método de valuación de sus inversiones en subsidiarias de costo al valor de participación patrimonial; como resultado de este cambio de método, el valor de las inversiones en subsidiarias al 31 de diciembre de 2013 registró un mayor valor en miles de S/. 19,404.

Lima, Perú

15 de abril de 2015

Refrendado por:



Henry Córdova C. (Socio)
C.P.C.C Matrícula N° 01-28989

CAIPO Y ASOCIADOS



INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Estado Separado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

(Expresado en miles de nuevos soles)

	Nota	2014	2013	1 enero de 2013	Nota	2014	2013	1 enero de 2013
Activo								
Activo corriente								
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	204,378	1,630	1,878	14	-	12,845	-
Otros activos no financieros	6	12,855	64	51	15	1,082	1,675	222
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	122	74	19	7	114	10,885	51
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	8	50,947	33,358	4,562	8	1,021	-	-
Activos por impuestos, corrientes		2,130	1,294	1,268	16	4,498	921	56
Total activo corriente		270,432	36,420	7,778		1,529	1,451	995
Activo no corriente						8,244	27,777	1,324
Otros activos no financieros, no corriente	7	96,589	111,064	710				
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	565,047	465,095	93,838	17	53,064	53,064	53,064
Inversiones en subsidiarias	10	39,207	39,207	4,939				
Plusvalía	11	723	810	895	13	2	2	2
Propiedades, planta y equipo	12	46,929	45,205	6,198				
Propiedades de inversión	13	536	146	138				
Activo diferido por impuesto a las ganancias						53,066	53,066	53,066
Total activo no corriente		749,031	661,527	469,371		61,310	80,843	54,390
Total activo		1,019,463	697,947	477,149		1,019,463	697,947	477,149
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								
Activo corriente								
Activo no corriente								

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Estado Separado de Resultados Integrales

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

(Expresado en miles de nuevos soles)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos de actividades ordinarias	19	3,702	3,271
Costo de servicios	19	(7,478)	(6,530)
Pérdida bruta		(3,776)	(3,259)
Gastos de administración	19	(2,609)	(2,240)
Otras (pérdidas) ganancias	20	(234)	(171)
Ingresos financieros	21	11,095	7,205
Gastos financieros	21	(5,324)	(5,079)
Diferencia de cambio	4 (i)	3,792	7,732
Participación en subsidiarias	9	37,251	19,404
Ganancia antes de impuesto a las ganancias		40,195	23,592
Impuesto a las ganancias	22	(2,462)	(792)
Ganancia del año		37,733	22,800
Otros resultados integrales		-	-
Total resultados integrales		37,733	22,800

Las notas adjuntas de la 1 a la 25 son parte integral de los estados financieros separados.

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Estado Separado de Cambios en el Patrimonio

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

(Expresado en miles de nuevos soles)

	Número de acciones en miles	Capital (nota 18)	Reserva legal (nota 18)	Otras reservas (nota 18)	Resultados acumulados (nota 18)	Total Patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2013	360,460	360,460	-	8,883	53,416	422,759
Resultado Integral:						
Ganancia del año	-	-	-	-	22,800	22,800
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	761	(10,733)	6,193	(3,779)
Emisión de patrimonio	175,324	175,324	-	-	-	175,324
Total de cambios en patrimonio	175,324	175,324	761	(10,733)	28,993	194,345
Saldo al 31 de diciembre de 2013	535,784	535,784	761	(1,850)	82,409	617,104
Resultado Integral:						
Ganancia del año	-	-	-	-	37,733	37,733
Emisión de patrimonio	304,351	304,351	-	-	-	304,351
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	341	(458)	(918)	(1,035)
Total de cambios en patrimonio	304,351	304,351	341	(458)	36,815	341,049
Saldo al 31 de diciembre de 2014	840,135	840,135	1,102	(2,308)	119,224	958,153

Las notas adjuntas de la 1 a la 25 son parte integral de los estados financieros separados.

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Estado Separado de Flujos Efectivo

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

(Expresado en miles de nuevos soles)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	5,305	3,647
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(3,436)	(2,625)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(7,142)	(5,836)
Impuesto a las ganancias reembolsados (pagados)	(1,019)	52
Otras salidas de efectivo	(569)	(308)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación	<u>(6,861)</u>	<u>(5,070)</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Clases de cobros por actividades de inversión		
Cobros a entidades relacionadas	1,179	9,859
Pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	-	4,305
Intereses recibidos	934	32
Dividendos recibidos	7,485	-
Clases de pagos		
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	(59,976)	(108,429)
Préstamos a entidades relacionadas	(27,339)	(33,663)
Compras de propiedades, planta y equipos	(1,750)	-
Compras de propiedades de inversión	-	(38,125)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	<u>(79,467)</u>	<u>(166,021)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiación		
Clases de cobros por actividades de financiación		
Emisión de acciones	292,471	175,323
Clases de pagos		
Intereses pagados	(4,520)	(4,520)
Flujos de efectivo netos provistos por actividades de financiación	<u>287,951</u>	<u>170,803</u>
Incremento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	201,623	(288)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	1,125	40
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	<u>202,748</u>	<u>(248)</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	1,630	1,878
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	<u><u>204,378</u></u>	<u><u>1,630</u></u>

Las notas adjuntas de la 1 a la 25 son parte integral de los estados financieros separados.

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Notas a los Estados Financieros Separados

31 de diciembre 2014 y de 2013

Nota 1.- Antecedentes y Actividad Económica

1.1 Antecedentes

Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C. (en adelante "la Compañía"), es una sociedad anónima cerrada peruana, constituida en octubre de 2005 en la ciudad de Lima, y es subsidiaria de Parque Arauco Internacional S.A. (empresa domiciliada en Chile, en adelante "la Principal"), la cual posee el 99,9 % de las acciones representativas de su capital. La dirección registrada de la Compañía es Av. José Larco 1301, interior 502, Miraflores, Lima, Perú.

1.2 Actividad Económica

La Compañía inició sus operaciones el 9 de noviembre de 2005 y de acuerdo con sus estatutos su objeto social es el desarrollo y/o explotación de toda clase de negocios inmobiliarios ya sea en forma directa o asociada con terceros y/o por cuenta de terceros.

1.3 Subsidiarias

Los estados financieros adjuntos reflejan la actividad individual de la Compañía, sin incluir los efectos de la consolidación de estos estados financieros con los de sus subsidiarias. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, las inversiones se registran por el método de participación patrimonial (ver nota 3.6). La Compañía prepara por separado estados financieros consolidados, los cuales incluyen los estados financieros de la Compañía y de las subsidiarias (todas domiciliadas en Perú) siguientes:

- Inmuebles Panamericana S.A. - Centro Comercial "Mega Plaza".
- Altek Trading S.A.C. -- Centro Comercial "Mega Express Chimbote".
- Administradora Panamericana S.A.C. - Administradora de Centros Comerciales.
- Sociedad de Inversiones y Gestión S.A.C. - Proyecto Inmobiliario en Lima Este.
- Parque El Golf S.A.C. - Proyecto Inmobiliario en San Isidro.
- Inversiones Alameda Sur S.A.C. - Centro Comercial "Mega Express Chorrillos".
- Parque Lambramani S.A.C. - Centro Comercial "Parque Lambramani" en Arequipa.
- Inversiones Bairiki S.A.C. - Proyecto Inmobiliario Lima Norte.
- Inversiones Villa El Salvador S.A.C. -- Centro Comercial "Mega Express Villa El Salvador".
- Fashion Center S.A. - Centro Comercial "Larcomar"
- Inversiones Vilna S.A.C. -Inversión en proyectos inmobiliarios.
- Gerencia de Centros Comerciales S.A.C. -Proyecto Inmobiliario en Lima.
- Inmobiliaria Botafogo S.A.C. --Centro Comercial "Mega Express Chincha".
- Inmobiliaria Costa Nueva S.A.C. -- Centro Comercial "Mega Express Barranca".
- Inmobiliaria Pisac S.A.C. --Centro Comercial "Mega Express Cafete".
- Inversiones Kandoo S.A.C. -- Centro Comercial "Mega Express Pisco".
- Strip Centers del Perú S.A. -- Centro Comercial "InOutlet Faucett"
- Inversiones Lendipo S.A.C. -Proyecto Inmobiliario en Huaral.
- Inmobiliaria Kotare S.A.C. -Proyecto Inmobiliario en Pisco.
- Corporación Andamán S.A.C. --Realización de inversiones de toda naturaleza.
- Inmobiliaria Colomera S.A.C. --Proyecto Inmobiliario en Huaraz.

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Notas a los Estados Financieros Separados

1.4 Aprobación de Estados Financieros Separados

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 han sido emitidos con autorización de la Gerencia y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas dentro de los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia, los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 adjuntos, serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2013 han sido aprobados por la Junta General de Accionistas del 15 de abril de 2014.

Nota 2.- Bases de Preparación de los Estados Financieros

2.1 Declaración de Cumplimiento

Los estados de situación financiera, de resultados integrales, de cambio en el patrimonio, de flujos de efectivo han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") y vigentes a la fecha.

Estos estados financieros separados reflejan fielmente la situación financiera de Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C. al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

En adición, las empresas emisoras y las sujetas a control y supervisión de la Superintendencia de Mercados y Valores (SMV), deben cumplir con los requerimientos específicos de esta entidad referidos a la preparación y presentación de los estados financieros.

2.2 Responsabilidad de la Información

La información contenida en estos estados financieros separados es responsabilidad del Directorio de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"). En la preparación de los estados financieros separados, se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Gerencia de la Compañía, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

2.3 Periodo Cubierto por los Estados Financieros

Los presentes estados financieros separados cubren los siguientes ejercicios:

- Estado separado de situación financiera por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.
- Estado separado de cambios en el patrimonio, por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.
- Estado separado de resultados integrales, por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.
- Estado separado de flujos de efectivo, por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Notas a los Estados Financieros Separados

2.4 Nuevos Pronunciamientos Contables

Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2014 y siguientes:

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros separados, los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no eran de aplicación obligatoria:

Normas, Interpretaciones y Enmiendas	Aplicación Obligatoria para:
Enmienda a NIC 32: Instrumentos financieros: Presentación	
Aclara los requisitos para la compensación de activos financieros y pasivos financieros, con el fin de eliminar las inconsistencias de la aplicación del actual criterio de compensaciones de NIC 32	Períodos anuales iniciados en o después de: 01 de enero de 2014
NIC 27: Estados financieros separados	
Modificaciones aplicables a Entidades de Inversión, estableciendo una excepción de tratamiento contable y eliminando el requerimiento de consolidación.	Períodos anuales iniciados en o después de: 01 de enero de 2014
NIIF 9: Instrumentos Financieros; Clasificación y medición	
Corresponde a la primera etapa del proyecto del IASB de reemplazar a la NIC 39 "Instrumentos financieros: reconocimiento y medición". Modifica la clasificación y medición de los activos financieros e incluye el tratamiento y clasificación de los pasivos financieros.	No existe fecha oficial de aplicación obligatoria
CINIIF 21: Gravámenes	
Establece una orientación para el reconocimiento de un pasivo para pagar un gravamen impuesto por la autoridad gubernamental.	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2014
NIC 36: Deterioro del valor de los activos	
La enmienda aclara el alcance de las revelaciones sobre el valor recuperable de los activos deteriorados, limitando los requerimientos de información al monto recuperable que se basa en el valor razonable menos los costos de disposición.	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2014
NIC 39: Instrumentos financieros	
Reconocimiento y medición – Novación de derivados y continuación de contabilidad de cobertura	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2014
NIC 16: Propiedad, Planta y Equipo; NIC 38: Activos Intangibles	
Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Períodos anuales iniciados en o después de 01 de enero de 2016
NIC 19: Beneficios a los empleados	
Contribuciones de empleados	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2015
NIIF 11: Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas	
	Períodos anuales iniciados en o después de 01 de enero de 2016
NIIF 14: Cuentas regulatorias diferidas	
	Períodos anuales iniciados en o después de 01 de enero de 2016
NIIF 15: Ingresos de Contratos con Clientes	
	Períodos anuales iniciados en o después de 01 de enero de 2017

La Compañía está evaluando el impacto que tendrá la NIIF 9, NIIF 11, NIIF 14 y NIIF 15 a la fecha de su aplicación efectiva. La Gerencia estima que el resto de normas e interpretaciones y enmiendas pendientes de su aplicación no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

2.5 Bases de Medición

Los estados financieros separados han sido preparados a partir de los registros de contabilidad de la Compañía y de acuerdo con el principio de costo histórico, a excepción de las inversiones que se registran por el método de participación patrimonial (ver nota 3.6) y las propiedades de inversión, registrados a su valor razonable.

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Notas a los Estados Financieros Separados

2.6 Juicios, Estimaciones y Suposiciones Contables Significativas

La preparación de estos estados financieros separados de acuerdo con las NIIF requiere que la Gerencia realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

Estimaciones y suposiciones

En la preparación de los estados financieros bajo NIIF la Gerencia de la Compañía ha realizado estimaciones basados en hipótesis que básicamente se refieren a:

Deterioro: La Gerencia determina si los activos no corrientes están deteriorados a cada cierre contable. Esto requiere una estimación del valor en uso de las unidades generados de efectivo a las cuales se les asigna plusvalía. La estimación de un valor en uso requiere que la Gerencia realice una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de la unidad generadora de efectivo y además que determina una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de estos flujos de efectivo.

La vida útil de los activos: Las propiedades, planta y equipo requieren estimaciones respecto a los usos esperados en activos.

Impuestos diferidos: Se reconocen activos por impuesto diferido para todas las pérdidas tributarias no utilizadas, en la medida que es probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales puedan ser utilizadas.

Provisiones: La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de una obligación presente (legal o implícita) como resultado de sucesos pasados, y que es probable que la empresa deba desembolsar recursos para cancelar, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha de cierre, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

Valor razonable de propiedades de inversión: La Gerencia determina anualmente el valor razonable de las propiedades de inversión. Esta estimación requiere que la Gerencia realice una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de la unidad generadora de efectivo y, además, que determine una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de esos flujos de efectivo.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas.

2.7 Moneda Funcional

La moneda funcional de la Compañía es el Nuevo Sol puesto que es la moneda del entorno económico principal en el que opera la Compañía.

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Notas a los Estados Financieros Separados

2.8 Moneda de Presentación

Los estados financieros de la Compañía se presentan en miles de Nuevos Soles en cumplimiento de la NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera. Los activos y pasivos de operaciones en el extranjero, incluido la plusvalía y los ajustes al valor razonable que surgen en la adquisición, son convertidos a Nuevos Soles a la tasa de cambio de la fecha del estado de situación financiera. Los ingresos y gastos de las operaciones en el extranjero son convertidas a nuevos soles, a la tasa de cambio promedio.

2.9 Moneda Extranjera

Las transacciones en una divisa distinta de la moneda funcional de una Sociedad se consideran transacciones en moneda extranjera y se contabilizan en su moneda funcional al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción. Al cierre de cada período los saldos de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son traducidos al tipo de cambio de la moneda funcional a dicha fecha y las diferencias de cambio que surgen de tal valoración se registran en "diferencia de cambio" de la cuenta de resultados del ejercicio en que se producen, excepto por las diferencias de cambio resultantes de la valoración de las inversiones en subsidiarias (patrimonio de filiales) con una moneda funcional distinta, las que son registradas en la línea de reservas de conversión en el patrimonio de los estados financieros separados.

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca Seguros y AFP (en adelante "SBS"). Al 31 de diciembre de 2014, los tipos de cambio promedio ponderado del mercado libre publicado por la SBS 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 (al 31 de diciembre de 2013, los tipos de cambio promedio ponderado del mercado libre publicado por la SBS para las transacciones en dólares estadounidenses fueron de S/. 2,794 por US\$ 1 para la compra y S/. 2,796 por US\$ 1 para la venta).

Nota 3.- Políticas Contables Significativas

3.1 Costos de Financiamiento

Los costos de financiamiento son todos aquellos intereses pagados y devengados, diferencias de cambio o reajustes y otros costos de obligaciones con bancos e instituciones financieras y obligaciones con el público que son reconocidos como gastos financieros cuando son incurridos, excepto cuando dichos costos son directamente imputables a la construcción de propiedades de inversión, los cuales deben ser capitalizados, formando parte del costo de dichos activos.

3.2 Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión, corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo o para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente a costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Con posterioridad a la valoración inicial la Compañía, ha optado por valorizar sus propiedades de inversión a su valor razonable, que refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado separado de situación financiera. La Gerencia calculará en cada cierre contable las variaciones de este valor, de acuerdo al modelo de flujos descontados. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen y no son objeto de amortización anual. En relación con los proyectos en curso, los terrenos se contabilizan al valor de costo hasta la fecha en que se inician las obras. Durante el periodo de ejecución de obras, el activo no se revaloriza y únicamente se capitalizan los costos de ejecución y gastos financieros, siempre que el activo califique para ello y que tales gastos se hayan devengado antes de que el activo esté en condiciones de explotación.

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Notas a los Estados Financieros Separados

En el momento en que dicho activo entra en explotación, se registra a valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su valor libro anterior es reconocida en resultados.

Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando ha sido enajenada o cuando la propiedad de inversión es permanentemente retirada de uso y no se espera ningún beneficio económico futuro debido a su enajenación. Cualquier utilidad o pérdida al retirar o enajenar una propiedad de inversión es reconocida en resultado del ejercicio en el cual se retiró o enajenó.

Las transferencias de propiedades de inversión se realizan cuando y solo cuando existe un cambio de uso evidenciado por el comienzo de ocupación por parte de la Compañía o el comienzo de desarrollo con expectativas de venta. Para una transferencia desde propiedades de inversión a propiedades planta y equipo, el costo considerado de la propiedad para su posterior contabilización es su valor razonable a la fecha del cambio de uso.

Los supuestos utilizados para determinar el valor de uso al 31 de diciembre de 2013, no presentan cambios importantes al 31 de diciembre de 2014.

3.3 Efectivo y Equivalentes al Efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo está conformado por los saldos de depósitos en cuentas corrientes y a plazo mantenidas por la Compañía, teniendo en consideración que se considera equivalentes al efectivo las inversiones altamente líquidas a corto plazo, fácilmente convertibles a una cantidad conocida de efectivo y con vencimientos originales menores a tres meses.

3.4 Cuentas por Cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Estas cuentas han sido generadas por la Compañía al proveer bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta a cobrar. La Compañía ha clasificado dentro de esta categoría los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Luego de la medición inicial las cuentas por cobrar y otros préstamos son valorados a su costo amortizado reconociendo en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo. Por costo amortizado se entiende el costo inicial menos los cobros o amortización de capital, teniendo en cuenta potenciales reducciones por deterioro o incobrabilidad, las que serán reconocidas en el resultado del periodo en que se generan.

En relación con el deterioro de las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar; se establece una estimación por deterioro cuando existe evidencia objetiva (tal como la probabilidad de insolvencia o dificultades financieras significativas del deudor) que la Compañía no podrá recaudar todos los montos adeudados bajo términos contractuales. El valor en los libros de dichas cuentas es reducido a través del uso de una estimación. Las deudas deterioradas son castigadas cuando son evaluadas como irre recuperables

Cuadro de política para provisión de incobrables sobre deuda vencida para Deudores por Venta:

Días	Vigentes	Deuda Vencida			
	0 a 90	91 a 120	121 a 150	151 a 180	Mayor 180
%	0%	40%	60%	80%	100%

Adicionalmente la provisión de incobrables se encuentra neta de las garantías entregadas por los clientes.

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Notas a los Estados Financieros Separados

3.5 Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente, un activo financiero en una empresa y un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra empresa. Los instrumentos financieros se clasifican en activos, pasivos o instrumentos de patrimonio de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual que les dio origen, Los intereses, las ganancias y las pérdidas generadas por un instrumento financiero se registran como ingreso o como gasto.

Los instrumentos financieros se compensan cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

En opinión de la Gerencia, los saldos presentados en los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, no difieren significativamente de sus valores razonables en el mercado. En las respectivas notas sobre políticas contables se revelan los criterios sobre el reconocimiento y valuación de estas partidas.

Instrumentos Financieros no Derivados

Los principales instrumentos financieros no derivados corresponden a: efectivo y equivalentes al efectivo, otros activos financieros, cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar, cuentas por cobrar y por pagar a entidades relacionadas corrientes y otros pasivos financieros.

Efectivo y equivalentes al efectivo comprenden saldos de efectivo, depósitos bancarios con vencimiento de un mes o menos.

Las cuentas por cobrar comerciales son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, las partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro.

Las cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar, cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes así como también los otros pasivos financieros son reconocidas inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

En el caso de pasivos a corto plazo que no devengan intereses, tales como cuentas por pagar comerciales y los gastos devengados, el valor nominal, el producto de la emisión y el costo amortizado son efectivamente lo mismo. Para los pasivos que devengan intereses, por el cual el valor de reembolso es igual a los ingresos de emisión y sobre los que los costos de transacción son materiales derivados, el valor nominal y el coste amortizado son efectivamente lo mismo.

Los saldos de efectivo y equivalentes al efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar que se muestran en el Estado Separado de Situación Financiera se aproximan a su valor razonable debido a su corto vencimiento.

3.6 Inversiones en Subsidiarias

Subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales la Compañía tiene control, es decir el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras generalmente por ser propietaria de más de la mitad de sus acciones con derecho a voto.

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Notas a los Estados Financieros Separados

Las inversiones en subsidiarias están registradas al método de la participación. Este método establece que las inversiones son registradas inicialmente al costo y se reconocen los cambios en los resultados y en el patrimonio de las subsidiarias proporcionalmente en los estados financieros de la Compañía. Los dividendos recibidos se registran como una disminución de la inversión.

3.7 Combinación de Negocios y Plusvalía (Menor Valor de Inversión)

Las combinaciones de negocios son contabilizadas usando el método de adquisición. Esto involucra el reconocimiento de activos identificables (incluyendo activos intangibles anteriormente no reconocidos) y pasivos (incluyendo pasivos contingentes y excluyendo reestructuraciones futuras) del negocio adquirido a valor razonable. El menor valor de inversión corresponde al exceso entre el costo de una combinación de negocios y la participación de la entidad adquirente en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de las entidades adquiridas a fecha de adquisición. El menor valor de inversión es asignado por la Gerencia, a las distintas Unidades Generadoras de Efectivo (en adelante, UGEs), que se esperan beneficiar de las sinergias de la combinación de negocios, independientemente de otros activos o pasivos de la entidad adquirida que se asignen a esas unidades o grupos de unidades.

Luego del reconocimiento inicial, el menor valor de inversión no se amortiza, pero si es revisado anualmente para determinar si existe deterioro o más frecuentemente si eventos o cambios en circunstancias que indican que el valor libro puede estar deteriorado, de acuerdo a lo establecido en la NIIF 3 "Combinación de Negocios".

Cuando el exceso es negativo, una ganancia en venta en condiciones ventajosas se reconoce de inmediato en el resultado.

3.8 Beneficios a los Empleados

La Compañía mantiene beneficios de corto plazo a favor de los empleados, los cuales comprenden los sueldos, salarios, vacaciones, y otros beneficios recibidos por la prestación de servicios dentro del año. Estos beneficios son medidos con base en lo devengado y son reconocidos como gasto a medida que el servicio relacionado se provee.

Se reconoce una obligación por el monto que se espera pagar en efectivo a corto plazo o por los planes de participación de los empleados si la Compañía posee una obligación legal o constructiva actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y de si la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

3.9 Cambio de Principio Contable

Hasta el 31 de diciembre de 2013 y en concordancia con la Norma Internacional de Contabilidad No. 27 "Estados Financieros Consolidados y Separados", la Compañía registraba sus inversiones en sus subsidiarias bajo el método al costo.

El método del costo establece que el inversor sólo reconoce ingresos de la inversión en la medida que recibe distribuciones de las ganancias acumuladas de la entidad participada, surgidas después de la fecha de adquisición. Los importes recibidos en exceso de estas ganancias se consideran como recuperación de la inversión, y por tanto se reconocen como una reducción en su costo.

De acuerdo a lo permitido por la Resolución No. 057-2014-EF/30 del Consejo Normativo de Contabilidad, la Compañía adoptó con fecha 31 de diciembre de 2014, el método de participación patrimonial. Este método establece que las inversiones son registradas inicialmente al costo y se reconocen los cambios en los resultados y en el patrimonio de las subsidiarias proporcionalmente en los estados financieros de la Compañía. Los dividendos recibidos se registran como una disminución de la inversión.

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Notas a los Estados Financieros Separados

En aplicación de lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores" ("NIC 8"), este cambio se presenta como si se hubiera producido el 1 de enero de 2013.

El efecto en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y en los estados de resultados integrales y estado de cambios en el patrimonio por el ejercicio 2013 se presenta a continuación:

Al 31 de diciembre de 2013

Estados de Situación Financiera:

	En miles de S/.		
	Saldos según informe auditoría 2013	Crédito (débito)	Saldos reestructurados
Inversiones al método de participación	435,342	29,753	465,095
Plusvalía	-	39,207	39,207
Otras reservas	761	(1,850)	(1,089)
Resultados acumulados	11,608	70,801	82,409

Estado de Resultados Integrales:

	En miles de S/.		
	Saldos según informe auditoría 2013	Crédito (débito)	Saldos reestructurados
Participación en los resultados de subsidiaria por el método de participación	-	19,404	19,404

Estado de Cambios en el Patrimonio:

	En miles de S/.		
	Saldos según informe auditoría 2013	Crédito (débito)	Saldos reestructurados
Otras reservas	761	(1,850)	(1,089)
Resultados acumulados	11,608	70,801	82,409

Al 1 de enero de 2013

Estado de Situación Financiera:

	En miles de S/.		
	Saldos al 01.01.2013	Crédito (débito)	Saldos reestructurados
Inversiones en subsidiaria	314,257	48,396	362,653
Plusvalía	-	4,939	4,939
Otras reservas	-	8,883	8,883
Resultados acumulados	8,963	44,453	53,416

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Notas a los Estados Financieros Separados

3.10 Propiedades, Planta y Equipo

(i) Reconocimiento y Medición

Las propiedades, planta y equipo se presentan al costo, menos la depreciación acumulada y de ser aplicable, menos la provisión por desvalorización del valor de los activos de larga duración que se haya estimado. Cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación acumulada y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultados integrales.

Los valores residuales y la vida útil del mobiliario y equipo se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera. El valor en libros del mobiliario y equipo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable. Cualquier disminución en el valor del activo que resulte de su tasación, primero se compensa contra el excedente de revaluación que exista por el mismo activo y posteriormente se carga a los resultados del ejercicio.

El costo inicial comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar al activo en condiciones de trabajo y uso.

(ii) Costos Posteriores

Los desembolsos incurridos después que el mobiliario y equipo se han puesto en operación, tales como reparaciones y costos de mantenimiento, se cargan normalmente a los resultados del período en que se incurran los costos.

En el caso en que se demuestre claramente que los gastos resultarán en beneficios futuros por el uso de mobiliario y equipo, más allá de su estándar de rendimiento original, los desembolsos son capitalizados como un costo adicional del mobiliario y equipo.

(iii) Depreciación

La depreciación es calculada siguiendo el método de línea recta en base a las siguientes vidas útiles estimadas:

	Vida útil
Edificios e instalaciones	33
Muebles y enseres	10
Equipos diversos	10
Unidades de transporte	5
Equipos de cómputo	4

El terreno no se deprecia.

3.11 Pérdida por Deterioro

La Compañía revisa y evalúa la pérdida por deterioro activos cuando existen acontecimientos o cambios económicos que indican que el valor de un activo no pueda ser recuperable. Cuando el valor del activo en libros excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro de activos en el estado de resultados integrales.

El valor recuperable de un activo se define como el mayor importe entre el precio de venta neto y su valor en uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre. El valor en uso es el valor presente de los flujos futuros estimados a ser generados del uso continuo de un activo y de su disposición al final de su vida útil. El valor presente se determina utilizando una tasa de descuento que refleja el valor actual de dichos flujos y los riesgos específicos del activo. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la unidad generadora de efectivo.

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Notas a los Estados Financieros Separados

La reversión de la provisión para pérdida por deterioro de activos reconocidos en años anteriores es registrada cuando hay una indicación de que las pérdidas ya no existen o han disminuido. La reversión se registra en el estado de resultados integrales.

3.12 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de hechos pasados, es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y es posible estimar su monto confiablemente. Las provisiones son revisadas y ajustadas en cada período para reflejar la mejor estimación a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Las provisiones son reconocidas a valor presente de los desembolsos esperados por cancelar la obligación utilizando la tasa de interés antes de impuestos que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y de los riesgos específicos de la obligación.

3.13 Activos y Pasivos Contingentes

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.

3.14 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos son reconocidos cuando pueden ser medidos confiablemente y es probable que fluyan beneficios económicos hacia la Compañía.

Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer ingresos:

- **Ingresos por servicios:** Son reconocidos cuando los servicios han sido prestados.
- **Ingresos por intereses:** Los ingresos son reconocidos a medida que los intereses son devengados (usando el método de tasa efectiva de interés).

3.15 Reconocimiento de Costos y Gastos

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

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

3.16 Impuesto a las Ganancias

Impuesto a las Ganancias Corriente

El activo o pasivo por impuesto a las ganancias corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a las ganancias es calculado sobre la base de la información financiera individual de la Compañía de acuerdo con las normas legales. La tasa del impuesto a las ganancias aplicable a la Compañía es de 30%.

Impuesto a las Ganancias Diferido

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

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Notas a los Estados Financieros Separados

imponible en los años en que estas diferencias se recuperen o eliminen. La medición de los activos y pasivos diferidos refleja las consecuencias tributarias derivadas de la forma en que la Compañía espera recuperar o liquidar el valor de sus activos y pasivos a la fecha del estado de situación financiera.

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 diferidos son reconocidos cuando es probable que existan beneficios futuros suficientes para que el activo diferido se pueda aplicar. A la fecha del estado de situación financiera, la Compañía evalúa los activos diferidos no reconocidos, así como el saldo contable de los reconocidos.

3.17 Utilidad Neta por Acción

La utilidad neta básica por acción ha sido calculada dividiendo la utilidad neta del período atribuible a los accionistas comunes, entre el promedio ponderado del número de acciones comunes en circulación durante dicho período. Debido a que no existen acciones comunes potenciales diluyentes, esto es, instrumentos financieros u otros contratos que dan derecho a obtener acciones comunes, la utilidad diluida por acción común es igual a la utilidad básica por acción común.

3.18 Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se reconoce como pasivo en los estados financieros en el período en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

Nota 4.- Administración de Riesgos Financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros, que incluyen los efectos de las variaciones en los tipos de cambio de moneda extranjera, las tasas de interés, en el crédito y la liquidez. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar los potenciales efectos adversos en su desempeño financiero.

La Gerencia de la Compañía es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y, sobre la base de su conocimiento y experiencia, controla los riesgos antes indicados, siguiendo las políticas aprobadas por la Junta General de Accionistas. Los aspectos más importantes para la gestión de estos riesgos son:

a) Riesgo de Mercado

(i) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La exposición de la Compañía a los tipos de cambio se relaciona principalmente a las actividades operativas de la Compañía. La Gerencia considera que las fluctuaciones futuras en el tipo de cambio de la moneda peruana frente al dólar estadounidense no afectarán significativamente los resultados de las operaciones futuras de la Compañía.

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Notas a los Estados Financieros Separados

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

	En miles de US\$	
	2014	2013
Activos:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	67,110	456
Deudores comerciales	27	5
Cuentas por cobrar a relacionadas	13,670	44,947
Total Activos	80,807	45,408
Pasivos:		
Acreedores comerciales	198	81
Cuentas por pagar a relacionadas	34	3,890
Total pasivos	232	3,971
Posición activa, neta	80,575	41,437

Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía registró una ganancia neta por diferencia en cambio ascendente aproximadamente a miles de S/. 3,792 (miles de S/. 7,732 al 31 de diciembre de 2013) la cual se presenta dentro del rubro "Diferencia en cambio, neta" del estado separado de resultados integrales.

Según el cuadro siguiente si se hubiera revaluado/devaluado el nuevo sol al 31 de diciembre 2014 en relación con el dólar estadounidense, manteniendo todas las variables constantes, la ganancia (pérdida) neta antes de impuestos se hubiera disminuido e incrementado como sigue:

Análisis de Sensibilidad	Aumento (disminución) tipo de cambio	En miles de S/.
Devaluación	10%	(24,019)
Devaluación	5%	(12,010)
Revaluación	10%	24,019
Revaluación	5%	12,010

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

(ii) Riesgo de tasa de interés

Los ingresos y los flujos de caja operativos de la Compañía son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

b) Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente cuentas por cobrar y préstamos); incluyendo depósitos en bancos.

El riesgo de crédito originado por la incapacidad de los deudores de la Compañía para cumplir con el pago de sus obligaciones a medida que vencen (sin tomar en cuenta el valor razonable de cualquier garantía u otros valores en prenda); y por el incumplimiento de las contrapartes en transacciones en efectivo y equivalente de efectivo si hubiere, está limitado a los saldos depositados en bancos y a las

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Notas a los Estados Financieros Separados

cuentas por cobrar a la fecha del estado de situación financiera. La Compañía deposita sus excedentes de fondos en instituciones financieras de primer orden. La Compañía no espera incurrir en pérdidas significativas por riesgo de crédito.

c) Riesgo de Liquidez

La Gerencia monitorea su riesgo de escasez de fondos utilizando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos y una flexibilidad de los mismos a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. La Compañía cuenta con capacidad crediticia suficiente que le permite tener acceso a líneas de crédito en entidades financieras de primer orden, en condiciones razonables.

El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	En miles de S/.		
	Menos de 1 año	Más de 5 años	Total
Bonos corporativos			
Al 31 de diciembre de 2014	4,520	55,324	59,844
Al 31 de diciembre de 2013	4,520	59,845	64,365

d) Administración del riesgo de capital

El principal objetivo del manejo de capital de la Compañía es asegurarse que se mantenga una solidez crediticia e índices financieros saludables con el objeto de soportar el negocio y maximizar el valor a los accionistas.

La Compañía maneja su estructura de capital y realiza ajustes, de acuerdo con los cambios en las condiciones económicas. Para mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía puede ajustar el pago de dividendos a los accionistas, el retorno de capital a los accionistas o emitir nuevas acciones.

No se han producido cambios en los objetivos, políticas y procesos durante los periodos terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de deuda/patrimonio.

A continuación se muestra el cálculo del ratio de deuda/patrimonio al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

Conceptos	En miles de S/.	
	2014	2013
Otros pasivos no financieros	-	12,845
Acreedores comerciales	1,082	1,675
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	114	10,885
Otras cuentas por pagar	6,298	2,374
Otros pasivos financieros	53,064	53,064
Menos efectivo y equivalentes al efectivo	(204,378)	(1,630)
Deuda neta	(143,820)	79,213
Total patrimonio	958,153	617,104
Índice de deuda/patrimonio	(0.15)	0.13

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Notas a los Estados Financieros Separados

Nota 5.- Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el detalle del efectivo y equivalentes al efectivo es el siguiente:

Conceptos	En miles de S/.	
	2014	2013
Efectivo en caja	17	5
Saldos en bancos	1,100	507
Depósitos a plazo	2,988	-
Fondos Mutuos	200,273	1,118
Efectivo y equivalentes al efectivo	204,378	1,630

El detalle de efectivo y equivalentes al efectivo por moneda es el siguiente:

Conceptos	En miles de S/.	
	2014	2013
Dólares	200,593	1,274
Nuevo Sol Peruano	3,785	356
Total	204,378	1,630

La Compañía al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 no presenta restricciones de efectivo y equivalente al efectivo.

Los depósitos en cuentas corrientes y en cuentas de ahorro están denominados en nuevos soles y dólares estadounidenses, se mantienen en instituciones financieras locales, son de libre disponibilidad y generan intereses a tasas de mercado.

Nota 6.- Otros Activos no Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 el detalle de los otros activos no financieros, es el siguiente:

Conceptos	En miles de S/.	
	Corrientes	
	2014	2013
Gastos pagados anticipado	26	64
Provisión de dividendos por recibir Inmuebles Panamericana S.A.	12,600	-
Otros	229	-
Otros activos no financieros	12,855	64

Nota 7.- Cuentas por Cobrar y por Pagar a Entidades Relacionadas

Las transacciones con otras entidades del Grupo que sean partes relacionadas, se revelaran en los estados financieros de la Compañía. Las transacciones entre la Compañía y sus Subsidiarias, corresponden a operaciones habituales en cuanto a su objeto y son realizadas bajo condiciones de mercado.

Las transacciones con partes relacionadas realizadas por los periodos cubiertos por estos Estados Financieros no se encuentran garantizados, salvo la cuenta por cobrar a Strip Centers del Perú S.A. que está garantizada mediante la hipoteca del terreno de La Molina hasta por US\$ 10 MM.

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Notas a los Estados Financieros Separados

Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, las cuentas por cobrar entre entidades relacionadas son las siguientes:

Nombre	País	Moneda	Plazo de transacc	Naturaleza de la relación	En miles de S/.			
					Corrientes			Saldo al 31.12.2014
					Saldo al 31.12.2013	Adición	Deducción	
Imm. Panamericana S.A.	Perú	Nuevos soles	30 días	Acc. comunes	848	2,166	(2,232)	782
Imm. Panamericana S.A.	Perú	US\$	30 días	Acc. comunes	17	316	(271)	62
Fashion Center S.A.	Perú	Nuevos soles	30 días	Acc. comunes	434	-	(65)	369
Fashion Center S.A.	Perú	US\$	30 días	Acc. comunes	7	1	-	8
Soc.de Inv.y Gestion S.A.C	Perú	Nuevos soles	180 días	Acc. comunes	10,044	819	-	10,863
Imm. Nueva Centuria S.A.C.	Perú	Nuevos soles	180 días	Acc. comunes	1	-	-	1
Parque Lambramani S.A.C.	Perú	US\$	30 días	Acc. comunes	229	227	(364)	92
Inversiones Bairiki S.A.C.	Perú	Nuevos soles	180 días	Acc. comunes	7	-	-	7
Inversiones Vilma S.A.C.	Perú	Nuevos soles	30 días	Acc. comunes	-	32	(11)	21
Imm. Kotare S.A.C.	Perú	Nuevos soles	180 días	Acc. comunes	1	-	-	1
Parque El Golf S.A.C.	Perú	Nuevos soles	60 días	Acc. comunes	-	39	-	39
Strip Centers del Perú S.A.	Perú	Nuevos soles	30 días	Acc. comunes	141	684	(720)	105
Strip Centers del Perú S.A. (i)	Perú	US\$	180 días	Acc. comunes	21,629	44,318	(27,350)	38,597
Total					33,358	48,602	(31,013)	50,947

Nombre	País	Moneda	Plazo de transacc	Naturaleza de la relación	En miles de S/.			
					No Corrientes			Saldo al 31.12.2014
					Saldo al 31.12.2013	Adición	Deducción	
Parque El Golf S.A.C.	Perú	US\$	5 años	Acc. comunes	4,835	1,321	(163)	5,993
Parque Lambramani S.A.C. (ii)	Perú	US\$	10 años	Acc. comunes	106,229	3,728	(109,949)	8
Parque Lambramani S.A.C.	Perú	Nuevos Soles	10 años	Acc. comunes	-	114,295	(23,707)	90,588
Total					111,064	119,344	(133,819)	96,589

- (i) Los movimientos del año en Strip Centers del Perú S.A. corresponden principalmente a préstamos para capital de trabajo, obtenidos en moneda nacional con tasas de interés anuales que fluctúan entre el 5.08% y 10.20% y en moneda extranjera con tasas de interés anuales que fluctúan entre el 6.50% y 7.52% y cuyos plazos de vencimiento son de entre 1 a 12 meses.
- (ii) Los movimientos del año de Parque Lambramani S.A.C. corresponden principalmente a :
- Préstamos para capital de trabajo obtenidos en moneda nacional a una tasa de interés anual del 11.43% y en moneda extranjera con tasas de interés anuales, que fluctúan entre el 5.6% y 8.69%
 - Capitalizaciones de préstamos realizados al finalizar el año.

Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, las cuentas por pagar entre entidades relacionadas son las siguientes:

Nombre	País	Moneda	Plazo de transacc	Naturaleza de la relación	En miles de S/.			
					No Corrientes			Saldo al 31.12.2014
					Saldo al 31.12.2013	Adición	Deducción	
Fashion Center S.A.	Perú	US\$	30 días	Acc. comunes	10	66	(76)	-
Fashion Center S.A.	Perú	Nuevos soles	30 días	Acc. comunes	3	129	(121)	11
Parque Arauco S.A. (iii)	Chile	US\$	30 días	Acc. comunes	10,872	22,954	(33,723)	103
Total					10,885	23,149	(33,920)	114

- (iii) El movimiento del año de Parque Arauco S.A. corresponde principalmente a un préstamo obtenido para capital de trabajo en moneda extranjera, con una tasa de interés anual de 6.39%

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Notas a los Estados Financieros Separados

Remuneraciones recibidas por el personal clave de la Gerencia por categoría

Son considerados principales ejecutivos el Gerente Divisional, los Gerentes y Subgerentes de Áreas.

	En miles de S/.	
	2014	2013
Remuneraciones totales pagadas	4,496	2,374
Renta variable pagada	928	342
Indemnizaciones pagadas	-	62

Nota 8.- Activos y Pasivos por Impuestos Corrientes

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el detalle de los activos por impuestos corrientes son los siguientes:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Crédito Fiscal por Impuesto General a las Ventas	-	183
Otros impuestos por recuperar	2,130	1,111
Activos por impuestos corrientes	2,130	1,294

Los otros impuestos por recuperar incluyen pagos a cuenta del impuesto a las ganancias.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el detalle de los pasivos por impuestos corrientes son los siguientes:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Impuesto a las ganancias	3,652	800
Otros impuestos	846	121
Pasivos por impuestos corrientes	4,498	921

Los otros impuestos incluyen impuestos por remuneraciones y otros menores.

Nota 9.- Inversiones en Subsidiarias

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el detalle de las inversiones en subsidiarias es la siguiente:

	Porcentaje de Participación en el Patrimonio			
	2014		2013	
	Directa	Indirecta	Directa	Indirecta
Inmuebles Panamericana S.A. (a)	45,00	5,00	45,00	5,00
Sociedad de Inversiones y Gestión S.A.C. (b)	50,00	-	50,00	-
Parque El Golf S.A.C. (c)	99,97	-	99,97	-
Inversiones Alameda Sur S.A.C.	99,99	-	99,99	-
Parque Lambramani S.A.C. (d)	50,00	-	50,00	-
Inversiones Bairiki S.A.C. (e)	99,99	-	99,99	-
Fashion Center S.A. (f)	100,00	-	100,00	-
Inversiones Vilna S.A.C.(e)	50,00	-	50,00	-
Inmobiliaria Kotare S.A.C. (h)	51,00	-	51,00	-
Strip Centers del Perú S.A.(i)	50,00	-	50,00	-
Inmobiliaria Nueva Centuria S.A.C. (f)	50,00	-	50,00	-
Inmobiliaria San Silvestre S.A. (k)	50,00	-	50,00	-
Administradora Camino Real S.A.C	50,00	-	-	-

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Notas a los Estados Financieros Separados

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, se presenta el movimiento de las inversiones como sigue:

	En miles de S/.			
	Saldo al	Adiciones	Valor patrimonial en resultado	Saldo al
	31.12.2013	(Desapropiaciones)		31.12.2014
Inmuebles Panamericana S.A. (a)	220,290	11,219	22,796	254,305
Sociedad de Inversiones y Gestión S.A.C. (b)	24,061	-	704	24,765
Parque El Golf S.A.C. (c)	18,760	(7)	(218)	18,535
Parque Lambramani S.A.C.(d)	6,387	24,000	(6,845)	23,542
Inversiones Bairiki S.A.C. (e)	4,799	-	(2,020)	2,779
Fashion Center S.A.	127,040	-	25,246	152,286
Inversiones Vilna S.A.C. (f)	24,475	2,669	2,496	29,640
Inmobiliaria Kotare S.A.C. (g)	2,850	-	(115)	2,735
Strip Centers del Perú S.A. (h)	32,485	18,157	(4,372)	46,270
Inmobiliaria Nueva Centuria S.A.C.(i)	(2)	-	(403)	(405)
Inmobiliaria San Silvestre S.A.(j)	3,950	4,072	(18)	8,004
Administradora Camino Real S.A.C (l)	-	2,591	-	2,591
Total movimientos	465,095	62,701	37,251	565,047

	En miles de S/.			
	Saldo al	Adiciones	Valor patrimonial en resultado	Saldo al
	01.01.2013	(Desapropiaciones)		31.12.2013
Inmuebles Panamericana S.A. (a)	154,974	39,127	26,189	220,290
Sociedad de Inversiones y Gestión S.A.C. (b)	23,046	1,388	(373)	24,061
Parque El Golf S.A.C. (c)	21,878	(3,027)	(91)	18,760
Inversiones Alameda Sur S.A.C.	7,876	(7,876)	-	-
Parque Lambramani S.A.C.(d)	13,651	9,100	(16,364)	6,387
Inversiones Bairiki S.A.C. (e)	4,560	1,672	(1,433)	4,799
Fashion Center S.A. (f)	116,647	53	10,340	127,040
Inversiones Vilna S.A.C. (g)	17,223	4,359	2,893	24,475
Inmobiliaria Kotare S.A.C. (h)	2,798	137	(85)	2,850
Strip Centers del Perú S.A. (i)	-	31,711	774	32,485
Inmobiliaria Nueva Centuria S.A.C. (j)	-	545	(547)	(2)
Inmobiliaria San Silvestre S.A.(k)	-	5,849	(1,899)	3,950
Total movimientos	362,653	83,038	19,404	465,095

- (a) En el mes de marzo de 2013, se produce un aumento de capital por nuevos aportes de los accionistas equivalente a la suma de miles S/. 26,000. Los accionistas suscriben las acciones de manera proporcional a su participación en la Subsidiaria.

En el mes de abril de 2013, se produce un aumento de capital por nuevos aportes de los accionistas equivalente a la suma de miles S/. 8,610. Los accionistas suscriben las acciones de manera proporcional a su participación en la Subsidiaria.

En el mes de octubre de 2013, se produce un aumento de capital por nuevos aportes de los accionistas equivalente a la suma de miles S/. 42,000. Los accionistas suscriben las acciones de manera proporcional a su participación en la Subsidiaria.

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Notas a los Estados Financieros Separados

En el mes de marzo de 2014, se produce un aumento de capital por nuevos aportes de los accionistas equivalente a la suma de miles S/. 70,000. Los accionistas suscriben las acciones de manera proporcional a su participación en la Subsidiaria.

Durante el año 2014 se han acordado dividendos por recibir de Inmuebles Panamericana S.A. por la suma de miles S/. 12,600.

- (b) En el mes de septiembre de 2013, la Compañía capitalizó cuentas por cobrar que mantenía con su subsidiaria Sociedad de Inversiones y Gestión S.A.C., por un importe total de miles de S/. 2.773, aumento que afecta a todos los accionistas en la misma proporción con la que participan en el capital.
- (c) Durante el mes de noviembre de 2013 la sociedad Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C., compra las acciones a Eric Rey de Castro, quedando con el 100% de participación de la Sociedad Parque El Golf S.A.C.

En el mes de junio de 2014 la sociedad Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C., vende 1 acción, quedando con el 99,97% de participación de la Sociedad Parque El Golf S.A.C.

- (d) En el mes de diciembre de 2013 la Compañía pagó la deuda y adquirió la participación del 40% que mantenía AC Capitales SAFI S.A., obteniendo el 100% de participación de la Sociedad Parque Lambramani S.A.C.

En el mes de junio de 2014 la sociedad Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C., vende 1 acción, quedando con el 99,99% de participación de la Sociedad Parque Lambramani S.A.C.

- (e) En el mes de agosto de 2013, se acuerda capitalizar cuentas por cobrar que mantenía con su subsidiaria Inversiones Bairiki S.A.C., por un importe total de miles de S/. 3,287, aumento que afecta a todos los accionistas en la misma proporción con la que participan en el capital.
- (f) En el mes de marzo de 2013, se acuerda efectuar un aporte de capital de la Subsidiaria en la suma de miles de S/. 1,300.

En el mes de mayo de 2013, se acuerda efectuar un aporte de capital de la Subsidiaria en la suma de miles de S/. 430.

En el mes de marzo de 2014 la Compañía adquirió la participación del 0,003% que mantenía Holding Plaza S.A., obteniendo el 100% de participación de la Sociedad Inversiones Vilna S.A.C. y efectuó un aporte de capital de la Subsidiaria en la suma de miles de S/. 3,505.

Durante el año 2014 se han acordado dividendos por recibir de Inversiones Vilna S.A.C. por la suma de miles S/. 1,400.

- (g) En el mes de agosto de 2013, la Compañía capitalizó cuentas por cobrar que mantenía con su subsidiaria Inmobiliaria Kotare S.A.C., por un importe total de miles de S/. 275, aumento que afecta a todos los accionistas en la misma proporción con la que participan en el capital.
- (h) A partir del mes de mayo de 2013, la sociedad Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C., consolida a la Compañía Strip Centers del Perú S.A., la cual fue constituida en acuerdo con la Compañía Los Portales S.A. con la finalidad de desarrollar y ejecutar proyectos que comprenden la adquisición de terrenos para el diseño, construcción implementación y operación/administración de Strip Centers en Perú.

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Notas a los Estados Financieros Separados

Las partes acuerdan una inversión de miles de US\$ 30,000 en una primera etapa, y en el mes de abril se comienza la operación de la unidad de negocio denominada "Centro Comercial Lima Outlet Center".

Las partes establecen una participación accionaria donde Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C. es titular del 51% de las acciones representativas del capital y Los Portales S.A. del otro 49%.

En el mes de marzo de 2014, se acuerda efectuar un aporte de capital de la Subsidiaria en la suma de miles de S/. 11,432, aumento que afecta a todos los accionistas en la misma proporción con la que participan en el capital.

En el mes de abril de 2014, se acuerda efectuar un aporte de capital de la Subsidiaria en la suma de miles de S/. 151, aumento que afecta a todos los accionistas en la misma proporción con la que participan en el capital.

En el mes de diciembre de 2014, la Compañía capitalizó cuentas por cobrar que mantenía con su subsidiaria Strip Centers del Perú S.A.C., por un importe total de miles de S/. 24,016, aumento que afecta a todos los accionistas en la misma proporción con la que participan en el capital. En esta operación quedó suscrito y pendiente por aportar miles S/. 24,016, aumento que afecta a todos los accionistas en la misma proporción con la que participan en el capital.

- (i) En el mes de agosto de 2013 se capitaliza cuentas por cobrar por un total de miles de S/. 612 que mantenía con su subsidiaria Inmobiliaria Nueva Centuria S.A.C., destinada al proyecto la Unión y de la cual posee un 50% de participación. El otro 50% corresponde a Holding Plaza (Grupo Wiese).
- (j) Con fecha 27 de diciembre de 2013, en conjunto con la empresa Inversiones Centenario S.A.A. se adquiere las acciones de la Compañía Inmobiliaria San Silvestre S.A, destinada al desarrollo del Proyecto el Golf quedando con la participación del 50% cada uno.

En el mes de enero de 2014, se acuerda efectuar un aporte de capital de la Subsidiaria en la suma de miles de S/. 8,000, aumento que afecta a todos los accionistas en la misma proporción con la que participan en el capital.

Con fecha 2 de octubre de 2014, se acuerda efectuar un aporte de capital de la Subsidiaria en la suma de miles de S/. 144.60, aumento que afecta a todos los accionistas en la misma proporción con la que participan en el capital.

- (k) Con fecha 4 de julio de 2014, en conjunto con la empresa Inversiones Centenario S.A.A. se adquiere las acciones de Administradora Camino Real S.A.C.; obteniendo una participación del 50% cada uno. El capital de la sociedad asciende a la suma de miles de S/. 10.

En el mes de noviembre de 2014, se acuerda efectuar un aporte de capital de la Subsidiaria por miles de S/. 5,172, aumento en el que participan todos los accionistas en la misma proporción con la que participan en el capital.

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Notas a los Estados Financieros Separados

Nota 10.- Plusvalía

El detalle de la plusvalía al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, es el siguiente:

Sociedad	En miles de S/.		
	Saldo inicial 31.12.2013	Movimientos del Periodo	Saldo final 31.12.2014
Inmuebles Panamericana S.A.	4,939	-	4,939
Parque Lambramani S.A.C.	2,876	-	2,876
Parque El Golf S.A.C.	24,042	-	24,042
Inmobiliaria San Silvestre S.A.	7,350	-	7,350
Total	39,207	-	39,207

Nota 11.- Propiedades, Planta y Equipo

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, los saldos de propiedades, planta y equipo es el siguiente:

Rubro	En miles de S/.					
	2014			2013		
	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto
Equipamiento de tecnologías de la información	127	(67)	60	123	(53)	70
Instalaciones fijas y accesorios	486	(54)	432	486	(39)	447
Vehículos de motor	107	(87)	20	107	(66)	41
Otras propiedades, planta y equipo	405	(194)	211	405	(153)	252
Propiedades, planta y equipo	1,125	(402)	723	1,121	(311)	810

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Notas a los Estados Financieros Separados

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, los siguientes cuadros muestran el movimiento de propiedades, planta y equipo respectivamente:

Miles de \$/	Equipamiento de tecnologías de la información			Instalaciones fijas y accesorios			Vehículos de motor			Otras propiedades, planta y equipo			Total propiedad, planta y equipo
	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto	
Saldo al 1 de enero de 2014	123	(53)	70	486	(39)	447	107	(66)	41	405	(153)	252	810
Adiciones	4	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
Retiros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gasto por depreciación (1)	-	(14)	(14)	-	(15)	(15)	-	(21)	(21)	-	(41)	(41)	(91)
Cambios en prop., planta y equipo, total	4	(14)	(10)	-	(15)	(15)	-	(21)	(21)	-	(41)	(41)	(87)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	127	(67)	60	486	(54)	432	107	(87)	20	405	(194)	211	723

Miles de \$/	Equipamiento de tecnologías de la información			Instalaciones fijas y accesorios			Vehículos de motor			Otras propiedades, planta y equipo			Total propiedad, planta y equipo
	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto	
Saldo al 1 de enero de 2013	105	(25)	80	486	(24)	462	107	(45)	62	404	(113)	291	895
Adiciones	18	-	18	-	-	-	-	-	-	1	-	1	19
Retiros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gasto por depreciación (1)	-	(28)	(28)	-	(15)	(15)	-	(21)	(21)	-	(40)	(40)	(104)
Cambios en prop., planta y equipo, total	18	(28)	(10)	-	(15)	(15)	-	(21)	(21)	1	(40)	(39)	(85)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	123	(53)	70	486	(39)	447	107	(66)	41	405	(153)	252	810

(1) El total de gasto por depreciación es registrado en el estado de resultados integrales en el rubro Gastos de Administración.

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Notas a los Estados Financieros Separados

Nota 12.- Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión corresponden principalmente a terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, las propiedades de inversión destinadas al arrendamiento es el siguiente:

Concepto	31.12.2014 En miles de S/.	31.12.2013 En miles de S/.
Proyectos en construcción	2,437	45,205
Otras propiedades de inversión	44,492	-
Total Propiedad de inversión	46,929	45,205

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 los movimientos de propiedades de inversión son los siguientes:

Movimiento propiedades de inversión	31.12.2014 En miles de S/.	31.12.2013 En miles de S/.
Saldo inicial	45,205	6,198
Adiciones	1,724	39,007
Total Cambios	1,724	39,007
Saldo Final	46,929	45,205

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el desglose de las propiedades de inversión, es el siguiente:

31.12.2014	Proyectos en Construcción	Otras propiedades de Inversión	Totales En miles de S/.
Saldo inicial	45,205	-	45,205
Adiciones	1,724	-	1,724
Transferencias desde Obras en construcción a Otras PI	(44,492)	44,492	-
Total Cambios	(42,768)	44,492	1,724
Saldo Final	2,437	44,492	46,929

Nota 13.- Activos y Pasivos Diferido por Impuesto a las Ganancias

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el saldo de activos y pasivos diferidos por impuesto a las ganancias registradas, es el siguiente:

Rubro	En miles de S/.			
	Activos		Pasivos	
	2014	2013	2014	2013
Depreciaciones	-	-	2	2
Provisiones	536	146	-	-
Total Impuestos Diferidos	536	146	2	2

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, los movimientos del activo y pasivo diferido por impuesto a las ganancias, son los siguientes:

Ítem	En miles de S/.			
	Activos		Pasivos	
	2014	2013	2014	2013
Saldo inicial	146	138	2	2
Incremento (decremento) en impuestos diferidos	390	8	-	-
Total cambios	390	8	-	-
Saldo final	536	146	2	2

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Notas a los Estados Financieros Separados

Nota 14.- Otros Pasivos no Financieros

Al 31 de diciembre de 2013, correspondió a la adquisición de acciones, en conjunto con la Empresa Inversiones Centenario S.A.A., de la compañía Inmobiliaria San Silvestre S.A. (nota 9.j) el 27 de diciembre de 2013.

Nota 15.- Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el detalle de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, es el siguiente:

Concepto	En miles de S/.	
	2014	2013
Proveedores	809	377
Provisión proveedores	273	1,298
Totales	1,082	1,675

Nota 16.- Provisión por Beneficios a los Empleados

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el detalle de la provisión por beneficios a los empleados, es el siguiente:

Concepto	En miles de S/.	
	2014	2013
Provisión de vacaciones	592	493
Provisión compensación por tiempo de servicios	67	55
Participación utilidad y bonos	870	822
Retenciones	-	81
Totales	1,529	1,451

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Notas a los Estados Financieros Separados

Nota 17.-Otros Pasivos Financieros, no corrientes

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el detalle de este rubro corriente y no corriente, es el siguiente:

Concepto	En miles de S/.			
	2014		2013	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
Emisión de bonos	-	53,064	-	53,064
Total	-	53,064	-	53,064

El detalle por monedas y vencimiento:

Nombre entidad deudora	Moneda	Amortización Semestral	2014		Vencimiento (Flujos no descontados)							
			Corriente	Saldo Balance	Hasta 90 días	Más de 90 días hasta 1 año	Tres a cuatro años	Cuatro a cinco años	Cinco años a mas	Total Flujos		
											Tasa efectiva anual %	Totales
Inm. Comerciales del Perú S.A.C.	N soles		8.52%	-	-	4,520	4,520	4,520	4,520	4,520	4,520	4,520
Totales			8.52%	-	-	4,520	4,520	4,520	4,520	4,520	4,520	4,520

Nombre entidad deudora	Moneda	Amortización Semestral	2014		Vencimiento (Flujos no descontados)							
			No Corriente	Saldo Balance	Uno a dos años	Dos a tres años	Tres a cuatro años	Cuatro a cinco años	Cinco años a mas	Total Flujos		
											Tasa efectiva anual %	Totales
Inm. Comerciales del Perú S.A.C.	N soles		8.52%	53,064	4,520	4,520	4,520	4,520	4,520	4,520	55,324	73,404
Totales			8.52%	53,064	4,520	4,520	4,520	4,520	4,520	4,520	55,324	73,404

Nombre entidad deudora	Moneda	Amortización Semestral	2013		Vencimiento (Flujos no descontados)							
			Corriente	Saldo Balance	Hasta 90 días	Más de 90 días hasta 1 año	Tres a cuatro años	Cuatro a cinco años	Cinco años a mas	Total Flujos		
											Tasa efectiva anual %	Totales
Inm. Comerciales del Perú S.A.C.	N soles		8.52%	-	-	4,520	4,520	4,520	4,520	4,520	4,520	4,520
Totales			8.52%	-	-	4,520	4,520	4,520	4,520	4,520	4,520	4,520

Nombre entidad deudora	Moneda	Amortización Semestral	2013		Vencimiento (Flujos no descontados)							
			No Corriente	Saldo Balance	Uno a dos años	Dos a tres años	Tres a cuatro años	Cuatro a cinco años	Cinco años a mas	Total Flujos		
											Tasa efectiva anual %	Totales
Inm. Comerciales del Perú S.A.C.	N soles		8.52%	53,064	4,520	4,520	4,520	4,520	4,520	4,520	59,845	77,925
Totales			8.52%	53,064	4,520	4,520	4,520	4,520	4,520	4,520	59,845	77,925

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Notas a los Estados Financieros Separados

Nota 18.- Patrimonio

(a) Capital

Al 31 de diciembre de 2014 el capital de la Compañía está representado por 840,135,267 (535,783,864 al 31 de diciembre de 2013) acciones comunes, íntegramente suscritas y pagadas cuyo valor nominal es de S/. 1.00 cada una.

Movimiento de acciones ordinarias de capital en acciones ordinarias

Descripción de clase de capital en acciones ordinarias	Serie única	
	31.12.2014	31.12.2013
Acciones en circulación saldo inicial	535.783.864	360.460.414
Colocación de opciones realizadas durante el período / ejercicio	304.351.403	175.323.450
Acciones en circulación saldo final	840.135.267	535.783.864

Durante el año 2014 se aprobaron los siguientes aumentos de capital:

- Mediante Junta General de Accionistas de fechas enero, febrero, marzo, julio, octubre, noviembre y diciembre de 2014, se aprobaron los aportes de capital por S/. 304,351,403. En virtud de los aportes, el capital aumentó de S/. 535,783,864 a S/.840,135,267.

Durante el año 2013 se aprobaron los siguientes aumentos de capital:

- Mediante Junta General de Accionistas de fechas enero, marzo, abril, junio, agosto, octubre, noviembre y diciembre de 2013, se han aprobado aportes de capital por S/. 175,323,450. En virtud de dichos aportes, el capital aumento de S/. 360,460,414 a S/. 535,783,864.

Al 31 de diciembre de 2014, la estructura de participación accionaria de la Compañía era como sigue:

Participación individual en el capital	Número de accionistas	Porcentaje de participación
Hasta 1.00	1	0,06
De 1.01 a 100.00	1	99,94
Total	2	100,00

(b) Reserva legal

Según lo dispone la Ley General de Sociedades, se requiere que un mínimo del 10% de la utilidad distributable de cada ejercicio, se transfiera a una reserva legal hasta que ésta sea igual al 20% del capital social. La reserva legal puede compensar pérdidas o puede ser capitalizada, existiendo en ambos casos la obligación de reponerla.

Al 31 de diciembre de 2014, miles de S/. 1,102 han sido aplicados a la cuenta reserva legal.

Nota 19.- Ingresos, Costos de Servicios y Gastos de Administración

Los ingresos provenientes de la explotación corresponden a la facturación de Fee Administrativo a entidades relacionadas, cuyos servicios fueron prestados al cierre de cada período.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el siguiente es el detalle de los ingresos:

Ingresos y costos ordinarios	En miles de S/.	
	2014	2013
Ingresos Empresa Relacionada	3,702	3,271
Costo de servicios	(7,478)	(6,530)
Margen bruto	(3,776)	(3,259)

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Notas a los Estados Financieros Separados

El detalle de los gastos por beneficios a los empleados incluidos en los resultados integrales en el rubro "Costos de servicios", al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, es el siguiente:

Gastos de personal	En miles de S/.	
	2014	2013
Sueldos y salarios	(4,196)	(3,466)
Beneficios a corto plazo a los empleados	(3,030)	(2,907)
Total	(7,226)	(6,373)

Al 31 de diciembre 2014 y de 2013, el siguiente es el detalle de los gastos de administración:

Conceptos	En miles de S/.	
	2014	2013
Patentes y seguros	(6)	(7)
Honorarios	(1,088)	(1,003)
Publicidad y marketing	(50)	(4)
Gastos viajes	(166)	(171)
Gasto empresas relacionadas	(221)	(210)
Depreciación	(91)	(104)
Otros	(987)	(741)
Gastos de administración	(2,609)	(2,240)

Nota 20.- Otras Ganancias (Pérdidas)

En otras ganancias y/o pérdidas la Compañía ha presentado todas aquellas partidas y transacciones cuyos efectos están separados de la operación recurrente de la Compañía y que no son asignables a otros epígrafes del modelo del estado de resultados. Las partidas son las siguientes:

Conceptos	En miles de S/.	
	2014	2013
Gastos estudios y proyectos	(98)	(89)
Otros	(215)	(109)
Total gasto	(313)	(198)
Otros	79	27
Total ingresos	79	27
Total otras ganancias (pérdidas)	(234)	(171)

Nota 21.- Ingresos y Gastos Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el siguiente es el detalle de los ingresos y gastos financieros:

Conceptos	En miles de S/.	
	2014	2013
Intereses depósitos a plazo	68	51
Intereses empresas relacionadas	11,027	7,122
Intereses otros	-	32
Ingresos financieros	11,095	7,205

Conceptos	En miles de S/.	
	2014	2013
Comisiones bancarias	(33)	(36)
Intereses sobre obligaciones financieras	(4,520)	(4,520)
Intereses empresas relacionadas	(617)	(443)
Intereses otros	(154)	(80)
Gastos financieros	(5,324)	(5,079)

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Notas a los Estados Financieros Separados

Nota 22.-Aspectos Tributarios

- (a) Los años 2010 a Julio 2014 inclusive la Compañía se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias. Cualquier mayor gasto que exceda las provisiones efectuadas para cubrir obligaciones tributarias será cargado a los resultados de los ejercicios en que las mismas queden finalmente determinadas. En opinión de la Gerencia, como resultado de dicha revisión, no surgirán pasivos significativos que afecten los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

De acuerdo con la legislación tributaria vigente, el impuesto a las ganancias de las personas jurídicas se calcula para los años 2014 y 2013 con una tasa del 30%, sobre su renta neta.

La Compañía al calcular su materia imponible por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 ha determinado un impuesto a las ganancias por miles de S/. 2,462 (miles de S/. 792 por el año terminado el 31 de diciembre de 2013).

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el gasto por impuesto corriente a las ganancias es el siguiente:

Rubro	En miles de S/.	
	2014	2013
Gasto por impuestos corrientes	(2,852)	(800)
Gasto por impuestos corrientes, neto	(2,852)	(800)
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias diferido	390	4
Otros gastos por impuestos diferidos	-	4
Ingreso (gasto) por impuesto diferidos, neto, total	390	8
Gasto por impuesto a las ganancias	(2,462)	(792)

- (b) Para los efectos del impuesto a las ganancias, impuesto general a las ventas, e impuesto selectivo al consumo, el valor de mercado de las transacciones entre partes vinculadas se debe terminar basándose en las normas de precios de transferencia. Estas normas definen, entre otros, un ámbito de aplicación, criterios de vinculación, así como análisis de comparabilidad, metodologías, ajustes y declaración informativa. Las normas señalan que cumpliéndose ciertas condiciones, las empresas están obligadas a contar con un Estudio Técnico que respalde el cálculo de los precios de transferencia de transacciones con empresas vinculadas. Así mismo, esta obligaciones rige para toda transacción realizada desde, hacia o a través de países o territorios de baja o nula imposición.

Al respecto, la Gerencia de la Compañía considera que para propósitos de lo anterior se ha tomado en cuenta lo establecido en la legislación tributaria sobre precios de transferencia para las transacciones entre empresas vinculadas y aquellas realizadas desde, hacia o a través de países o territorios de baja o mala imposición, por lo que no surgirán pasivos de importancia al 31 de diciembre de 2014. Eso incluye considerar la obligación, si la hubiese, de preparar y presentar la Declaración Junta Anual informativa de Precios de Transferencia del ejercicio fiscal 2014 en el plazo y formato que la SUNAT indicará.

- (c) La distribución total o parcial de dividendos u otras formas de distribución de utilidades se encuentra gravada con el impuesto a las ganancias con una retención del 4.1%. No está comprendida la distribución de utilidades que se efectuó a favor de personas jurídicas domiciliadas (nota 23).
- (d) A partir del año 2005 se ha establecido un Impuesto Temporal a los Activos Netos, cuya base imponible está constituida por el valor de los activos netos ajustados al cierre del ejercicio anterior al que corresponda el pago, deducidas las depreciaciones, amortizaciones, el encaje exigible y las provisiones específicas por riesgo crediticio. La tasa del Impuesto es del 0.4% para el 2013 y 2012 aplicable al monto de los activos que exceda de miles de S/. 1,000. El citado impuesto podrá ser pagado a cuenta del Régimen General del Impuesto a las Ganancias de los periodos tributarios de marzo a diciembre del ejercicio gravable por el cual se pagó el impuesto hasta la fecha de

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Notas a los Estados Financieros Separados

vencimiento de cada uno de los pagos a cuenta y contra el pago de regularización del impuesto a las ganancias del ejercicio gravable al que corresponda. La Compañía ha calculado el Impuesto Temporal a los Activos Netos para el año por miles de S/. 1,019.

- (e) El 15 de diciembre de 2014 se promulgo la Ley Nro. 30296 – Modificación de las tasas del Impuesto a las rentas de trabajo y de fuentes extranjeras, que establece la reducción progresiva en los próximos 5 años del impuesto a la renta. Esta ley establece las siguientes tasas: 28% para el 2015 y 2016, 27% para el 2017 y 2018, 26% para el 2019 en adelante. La reducción señalada se compensará con el incremento de las tasas aplicables a distribución de utilidades, la cual al 31 de diciembre de 2014 es de 4.1%, que será incrementada a 6.8% para el 2015 y 2016, 8% para el 2017 y 2018 y 9.3% para el 2019 en adelante, salvo que la distribución se realice a favor de otras personas jurídicas domiciliadas en el Perú.
- (f) Asimismo, se ha establecido en 15% la tasa de retención de impuesto a las ganancias aplicable a la asistencia técnica prestada por entidades no domiciliadas en el país, independientemente del lugar donde se lleve a cabo el servicio, siempre que se cumpla con los requisitos señalados en la Ley del Impuesto a la Renta.
- (g) Al 31 de diciembre de 2010 y hasta el 31 de marzo de 2011, la tasa del Impuesto a las Transacciones Financiera han sido fijadas en 0.05% y a partir del 1 de abril de 2011 es de 0.005%, y se aplica sobre los cargos y créditos en las cuentas bancarias o movimientos de fondos a través del sistema financiero, salvo que la misma se encuentre exonerada.
- (h) Conciliación de la tasa efectiva del Impuesto a la Renta con la tasa tributaria cambiaria.

	En miles de S/.	
	2014	2013
Utilidad antes del impuesto a las ganancias	40,195	23,592
Gasto teórico por impuesto	12,059	7,078
Efecto neto de los gastos no deducibles	(9,597)	(6,286)
Impuesto a las ganancias tasa efectiva	2,462	792

Nota 23.-Utilidad por Acción

La utilidad básica y diluida por acción común al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 ha sido calculada dividiendo la utilidad (pérdida) neto del ejercicio entre el número promedio ponderado de las acciones en circulación:

	En miles de S/.			
	2014		2013	
	Básica	Diluida	Básica	Diluida
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	37,733	37,733	22,800	22,800
Resultado disponible para accionistas comunes	37,733	37,733	22,800	22,800
Promedio ponderado de número de acciones	604,044	604,044	428,814	428,814
Ganancias básicas por acción	0,062	0,062	0,053	0,053

Nota 24.- Medio Ambiente

Dada la naturaleza de la industria, la Compañía no se ve afectada por los conceptos relacionados con el mejoramiento y/o inversión de procesos productivos, verificación y control del cumplimiento de ordenanzas y leyes relativas a procesos e instalaciones industriales, y cualquier otro que pudiere afectar en forma directa o indirecta, la protección del medio ambiente.

INMUEBLES COMERCIALES DEL PERÚ S.A.C.

Notas a los Estados Financieros Separados

Nota 25.- Eventos Subsecuentes

El 27 de enero de 2015 la Compañía suscribió un contrato de compra venta de acciones mediante el cual compró el 100% de las acciones emitidas por Ekimed S.A.C., sociedad constituida y vigente de conformidad a las leyes de la República del Perú.

En virtud de esta transacción la Compañía ha adquirido el 100% de las sociedades propietarias y operadoras de los centros comerciales El Quinde en la ciudad de Cajamarca y El Quinde en la ciudad de Ica con 30,000 m² y 37,000 m² de superficie arrendable respectivamente, así como un banco de terrenos ubicados en otras ciudades del Perú que totalizan un área conjunta de 86,000 m².

La Compañía valorizó la empresa Ekimed S.A.C. en la suma total de millones US\$ 98.