

## **Algeciras S.A.**

**Dictamen de los Auditores Independientes**

### **Estados Financieros Separados**

Terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013 (reexpresado)  
y al 1 de enero de 2013 (reexpresado)



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

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

Más información: Datos Perú

# ALGECIRAS S.A.

## TABLA DE CONTENIDO

---

	<b>Páginas</b>
DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1-2
ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (REEXPRESADO) Y AL 1 DE ENERO DE 2013 (REEXPRESADO)	
Estados separados de situación financiera	3
Estados separados de resultados y otros resultados integrales	4
Estados separados de movimientos en las cuentas de patrimonio	5
Estados separados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros separados	7-54

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Directores de  
**Algeciras S.A.**

1. Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **Algeciras S.A.**, subsidiaria de Surco Investments S.A., los cuales comprenden los estados separados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013 (reexpresado) y al 1 de enero de 2013 (reexpresado), y los estados separados de resultados y otros resultados integrales, de movimientos en las cuentas de patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013 (reexpresado) en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros separados

2. La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de dichos estados financieros separados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, y respecto a aquel control interno que la Gerencia determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros separados que no contengan errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

### Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros separados basada en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aprobadas por el Consejo Directivo de la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú para su aplicación en el Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados no contienen errores materiales.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones en los estados financieros separados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores materiales, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados, a fin de diseñar aquellos procedimientos de auditoría que sean apropiados 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 la aplicabilidad de las políticas contables utilizadas, y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros separados.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembros de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía, y su red de firmas miembros, cada una como una entidad única e independiente y legalmente separada. Una descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembros puede verse en el sitio web [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about).

\* Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra & Gales bajo el número 07271800, y su domicilio registrado: Hill House, 1 Little New Street, London, EC4A 3TR, Reino Unido\*

## Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados, preparados para los fines expuestos en el párrafo 7, presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera separada de Algeciras S.A. al 31 de diciembre de 2014 y 2013 (reexpresado) y al 1 de enero de 2013 (reexpresado), su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

## Enfasis de situaciones

7. Sin calificar nuestra opinión de auditoría, como se describe en la Nota 1(c) a los estados financieros separados de **Algeciras S.A.**, en la que se menciona que los mismos han sido preparados para cumplir con requerimientos legales sobre presentación de información financiera vigentes en Perú y reflejan la inversión en sus subsidiarias y negocios conjuntos registradas al valor de la participación. Estos estados financieros separados deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados de Algeciras S.A. y Subsidiarias que se presentan por separado.
8. Sin calificar nuestra opinión de auditoría, como se describe en las Notas 2 y 25 a los estados financieros separados adjuntos, la Compañía adoptó el método de la participación para el reconocimiento y medición de las inversiones en subsidiarias, asociadas y negocio conjunto y el método del valor razonable para valorar sus propiedades de inversión, en los estados financieros separados. Los efectos de la adopción se detallan también en las mencionadas notas. Los estados financieros separados, previamente emitidos por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 y el estado de situación financiera al 1 de enero de 2013 han sido reexpresados retroactivamente para propósitos comparativos para reflejar los efectos de la adopción a esas fechas.

*Beltrán, Quis y Asociados S.C. de R.L.*

Refrendado por:

*Miriam Loli Valverde* (Socia)

Miriam Loli Valverde  
CPC Matrícula No. 25227

15 de mayo de 2015

**ALGECIRAS S.A.****ESTADOS SEPARADOS DE SITUACION FINANCIERA****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (REEXPRESADO) Y AL 1 DE ENERO DE 2013 (REEXPRESADO)****En nuevos soles (S/.)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>	<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
		<b>S/.</b>	<b>S/.</b>	<b>S/.</b>			<b>S/.</b>	<b>S/.</b>	<b>S/.</b>
			<b>(Nota 2)</b>	<b>(Nota 2)</b>			<b>(Nota 2)</b>	<b>(Nota 2)</b>	<b>(Nota 2)</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>					<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>				
Efectivo		64,922	141,996	220,999	Sobregiros bancarios	<b>16</b>	-	-	1,245,748
Cuentas por cobrar comerciales, neto	<b>6</b>	44,578	80,389	301,166	Obligaciones financieras	<b>16</b>	13,599,837	6,338,283	4,103,157
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	<b>7</b>	451,341	441,167	426,019	Cuentas por pagar comerciales	<b>13</b>	71,090	156,575	59,058
Otros activos no financieros	<b>8</b>	1,146,259	1,266,329	1,196,135	Cuentas por pagar a entidades relacionadas	<b>7</b>	6,011,056	9,698,210	3,741,547
Otros activos	<b>9</b>	2,445,623	2,559,287	2,271,064	Pasivos por beneficios a los empleados	<b>14</b>	395,062	595,363	520,550
Gastos pagados por anticipado		437,991	402,589	330,718	Otros pasivos	<b>15</b>	1,865,813	1,402,045	1,630,081
<b>Total activos corrientes</b>		<b>4,590,714</b>	<b>4,891,757</b>	<b>4,746,101</b>	<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>21,942,858</b>	<b>18,190,476</b>	<b>11,300,141</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>					<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>				
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	<b>7</b>	52,800,055	42,212,820	36,611,975	Otros pasivos	<b>15</b>	782,549	679,094	484,336
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocio conjunto, neto	<b>10</b>	507,223,959	304,506,773	163,659,823	Obligaciones financieras	<b>16</b>	86,171,594	82,039,402	71,728,432
Propiedades de inversión	<b>11</b>	97,853,654	57,525,639	52,111,967	Ganancias diferidas		294,791	288,286	275,975
Unidades de transporte, mobiliario y equipo, neto	<b>12</b>	377,718	253,743	291,737	Pasivos por impuesto a las ganancias diferido	<b>21 (c)</b>	13,896,866	203,411	751,062
Activos intangibles, neto de amortización		27,601	27,601	27,601	Otras provisiones	<b>9 (a)</b>	2,092,300	1,957,200	1,957,200
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>658,282,987</b>	<b>404,526,576</b>	<b>252,703,103</b>	<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>103,238,100</b>	<b>85,167,393</b>	<b>75,197,005</b>
					<b>Total pasivos</b>		<b>125,180,958</b>	<b>103,357,869</b>	<b>86,497,146</b>
					<b>PATRIMONIO:</b>				
					Capital social emitido	<b>17 (a)</b>	89,398,888	86,080,986	86,080,983
					Otras reservas		(187,916)	(179,376)	(181,928)
					Resultados acumulados	<b>17 (c)</b>	448,481,771	220,158,854	85,053,003
					<b>Total patrimonio</b>		<b>537,692,743</b>	<b>306,060,464</b>	<b>170,952,058</b>
<b>TOTAL</b>		<b>662,873,701</b>	<b>409,418,333</b>	<b>257,449,204</b>	<b>TOTAL</b>		<b>662,873,701</b>	<b>409,418,333</b>	<b>257,449,204</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros separados.

## ALGECIRAS S.A.

### ESTADOS SEPARADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (REEXPRESADO)

En nuevos soles (S/.)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u> S/.	<u>2013</u> S/. (Nota 2)
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
Alquileres		10,469,722	8,711,575
Mantenimiento		455,694	485,074
Otros		<u>169,885</u>	<u>165,120</u>
Total ingresos de actividades ordinarias		11,095,301	9,361,769
Ingreso por medición al valor patrimonial	<b>10</b>	136,618,020	36,398,616
Plusvalía negativa	<b>10</b>	68,786,144	101,088,943
Ganancia por el valor razonable de propiedades de inversión	<b>11</b>	40,507,820	2,135,845
Gastos de administración	<b>18</b>	(9,379,825)	(8,821,513)
Otros ingresos		499,301	235,571
Otros gastos		(206,901)	(72,927)
Ingresos financieros	<b>19</b>	3,285,716	3,009,060
Gastos financieros	<b>20</b>	(5,182,728)	(3,988,094)
Pérdida por diferencia en cambio, neta	<b>5 (b) (i)</b>	<u>(3,822,686)</u>	<u>(4,567,361)</u>
Ganancia antes de impuesto a las ganancias		242,200,162	134,779,909
Impuesto a las ganancias	<b>21 (b)</b>	<u>(13,682,604)</u>	<u>548,745</u>
<b>Ganancia neta del año</b>		228,517,558	135,328,654
Otros resultados integrales		-	-
Resultados no realizados		<u>(8,540)</u>	<u>2,552</u>
<b>Resultado integral del ejercicio</b>		<u><u>228,509,018</u></u>	<u><u>135,331,206</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros separados.

**ALGECIRAS S.A.****ESTADOS SEPARADOS DE MOVIMIENTOS EN LAS CUENTAS DE PATRIMONIO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (REEXPRESADO)**

En nuevos soles (S/.)

	Resultados acumulados (Nota 17 (c))					Total patrimonio S/.
	Capital social emitido	Otras reservas	Restringidos	No restringidos	Total	
	S/. (Nota 17 (a))	S/.	S/. (Nota 17 (c.2))	S/.	S/.	
<b>SALDOS AL 01 DE ENERO DE 2013</b>	86,080,983	(181,928)	72,416,269	(8,092,305)	64,323,964	150,223,019
Cambio de política contable (Nota 2)	-	-	(72,416,269)	93,145,308	20,729,039	20,729,039
<b>SALDOS AL 01 DE ENERO DE 2013 (REEXPRESADO)</b>	86,080,983	(181,928)	-	85,053,003	85,053,003	170,952,058
<b>Resultado integral:</b>						
Ajuste al valor patrimonial de las inversiones en subsidiarias y asociadas	-	-	-	(175,165)	(175,165)	(175,165)
Ganancia neta del año	-	-	-	135,328,654	135,328,654	135,328,654
Otros resultados integrales	-	2,552	-	-	-	2,552
Otros	3	-	-	(47,638)	(47,638)	(47,635)
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (REEXPRESADO)</b>	86,080,986	(179,376)	-	220,158,854	220,158,854	306,060,464
<b>Resultado integral:</b>						
Capitalización de deuda	3,317,901	-	-	-	-	3,317,901
Ajuste al valor patrimonial de las inversiones en subsidiarias y asociadas	-	-	-	(194,641)	(194,641)	(194,641)
Ganancia neta del año	-	-	-	228,517,558	228,517,558	228,517,558
Otros resultados integrales	-	(8,540)	-	-	-	(8,540)
Otros	1	-	-	-	-	1
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014</b>	89,398,888	(187,916)	-	448,481,771	448,481,771	537,692,743

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros separados.



## **ALGECIRAS S.A.**

### **ESTADOS SEPARADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (REEXPRESADO) En nuevos soles (S/.)**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>S/.</b>	<b>S/.</b>
		<b>(Nota 2)</b>
<b>ACTIVIDADES OPERACION:</b>		
Cobros por:		
Préstación de servicios	11,630,413	9,673,319
Otros cobros de efectivo relativos a la actividad de operación	122,381	-
Pagos por:		
Proveedores de bienes y servicios	(6,918,259)	(4,921,235)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(3,430,759)	(3,458,379)
Tributos	(299,928)	(1,281,783)
Otros pagos de efectivo relativos a la actividad de operación	(35,402)	(2,058,882)
Flujo de efectivo provisto (usado) por actividades operación	<u>1,068,446</u>	<u>(2,046,960)</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Cobros por:		
Dividendos recibidos	6,315,192	-
Devolución de aportes	-	78,809
Pagos por:		
Compra de propiedades de inversión	(27,170)	(3,277,827)
Préstamos a entidades relacionadas	(20,818,471)	(9,916,640)
Compra de unidades de transporte, mobiliario y equipos	(193,650)	(91,848)
Adquisición de inversiones	(3,822,855)	(835,800)
Flujo de efectivo usado en actividades de inversión	<u>(18,546,954)</u>	<u>(14,043,306)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Préstamos de entidades financieras	11,393,746	11,300,348
Préstamos de entidades relacionadas	6,007,688	5,956,663
Sobregiro bancario	-	(1,245,748)
Flujo de efectivo provisto por actividades de financiamiento	<u>17,401,434</u>	<u>16,011,263</u>
<b>DISMINUCION NETA DE EFECTIVO</b>	<b>(77,074)</b>	<b>(79,003)</b>
<b>EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<u>141,996</u>	<u>220,999</u>
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>64,922</u>	<u>141,996</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros separados.

## **ALGECIRAS S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (REEXPRESADO) Y AL 1 DE ENERO (REEXPRESADO)**

**(Expresados en nuevos soles (S/.))**

---

#### **1. IDENTIFICACION Y ACTIVIDAD ECONOMICA, APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS E INVERSION EN SUBSIDIARIAS**

##### ***(a) Identificación y actividad económica***

**Algeciras S.A.**, antes Surco Inversiones S.A., (en adelante "la Compañía") es una subsidiaria de Surco Investments S.A., una empresa inversora constituida bajo las leyes peruanas, la cual posee el 99.99% de su capital social emitido. La Compañía se constituyó e inició sus operaciones en Perú el 3 de abril de 1998.

La Compañía tiene por objeto invertir en empresas domiciliadas en Perú que realizan, principalmente, negocios inmobiliarios y/o que prestan servicios turísticos y de hospedaje, y actividades conexas, así como dedicarse a la actividad inmobiliaria y de la construcción.

El domicilio legal de la Compañía es Av. El Derby N° 055 oficina No.808 Santiago de Surco - Lima.

##### ***(b) Aprobación de estados financieros separados***

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, 2013 (reexpresado) y al 1 de enero de 2013 (reexpresado) preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), fueron autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 31 de marzo de 2015. Estos estados serán sometidos a sesión de Directorio y a la Junta General de Accionistas que se realizará dentro de los plazos establecidos por ley, para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros separados adjuntos serán aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre de 2013, preparados de acuerdo con NIIF, fueron aprobados por la Junta Obligatoria Anual de Accionistas realizada el 21 de enero de 2014 sin modificaciones.

##### ***(c) Estados financieros separados e Inversión en Subsidiarias, Asociadas y Negocios Conjuntos***

Los estados financieros separados adjuntos de 2014, 2013 y al 1 de enero de 2013 han sido preparados para cumplir con los requisitos sobre presentación de información financiera vigentes en Perú y reflejan la actividad individual de la Compañía, sin incluir los efectos de la consolidación de estos estados financieros con los de sus Subsidiarias, Asociadas y Negocios conjuntos han sido presentados por el método de valor patrimonial (Nota 3(e)). La Gerencia de la Compañía ha decidido preparar y presentar dichos estados financieros consolidados por separado.

Las subsidiarias de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 son: Foresta Hoteles S.A.C., Inmobiliaria Masan S.A. y Limatex S.A. Durante 2012, la Compañía mantenía además como subsidiaria a la empresa Algeciras Inversiones S.A.C., la cual fue incorporada por fusión a la Compañía el 01 de setiembre de 2013 (Nota 10).

**(d) Acuerdo de fusión con Algeciras Inversiones S.A.C.**

Con fecha 20 de agosto de 2013, tanto la Junta General de Accionistas de Algeciras Inversiones como la de Algeciras S.A. aprobaron la fusión de ambas Compañías, con fecha efectiva a partir del 1 de setiembre de 2013 con el objeto de unificar los negocios y potenciar la marcha de las empresas, aprovechando las sinergias que este proceso involucra. Los estados financieros al 1 de enero de 2013 ha sido expresado como si dichas empresas hubieran estado fusionadas desde esa fecha por tratarse de compañías que se encontraban bajo control común.

El proceso de fusión generó los siguientes efectos:

- Algeciras S.A. absorbió en un solo acto y a título universal la integridad de los activos y pasivos de Algeciras Inversiones S.A.C.
- Los activos fueron transferidos al valor razonable a la fecha de transición.
- Algeciras Inversiones S.A.C. se extinguió, sin necesidad de liquidación, a partir del 1 de setiembre de 2013 (fecha de entrada en vigencia de la fusión).
- La Compañía aumentó su capital social emitido y modificó su estatuto social.

A continuación se presenta un resumen del estado de situación financiera de Algeciras Inversiones S.A.C. al 31 de diciembre de 2012 y 2011, incorporados como parte de la fusión:

**ALGECIRAS INVERSIONES S.A.C.**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011  
(Expresados en nuevos soles (S/.))**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
	S/.	S/.		S/.	S/.
<b>ACTIVOS</b>			<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Efectivo	1,111	4,464	Cuentas por pagar a entidades relacionadas	1,172,773	76,700
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	1,748,663	20,628	Otras cuentas por pagar	10,491	10,104
Total activos corrientes	<u>1,749,774</u>	<u>25,092</u>	Total pasivos corrientes	<u>1,183,264</u>	<u>86,804</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			<b>TOTAL PASIVOS</b>	<u>1,183,264</u>	<u>86,804</u>
Otras cuentas por cobrar	71,984	75,926	<b>PATRIMONIO:</b>		
Inversiones en subsidiaria y asociadas	120,845,197	121,341,297	Capital social emitido	120,885,071	120,885,071
Total activos no corrientes	<u>120,917,181</u>	<u>121,417,223</u>	Resultados acumulados	598,620	470,440
			Total patrimonio	<u>121,483,691</u>	<u>121,355,511</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<u>122,666,955</u>	<u>121,442,315</u>	<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<u>122,666,955</u>	<u>121,442,315</u>

## 2. CAMBIOS DE POLITICAS CONTABLES

- (a) En el 2014, la Gerencia de la Compañía adoptó el método de participación en los estados financieros separados de acuerdo a la modificación de la NIC 27.

El método de participación en los estados financieros separados (modificaciones a la NIC 27), emitida en agosto de 2014 podrá ser aplicado a partir de periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores” permitiéndose su aplicación anticipada, lo cual fue adoptado por la Compañía.

Esta normativa permite contabilizar en los estados financieros separados sus inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas al costo, de acuerdo a la NIIF 9 “Instrumentos Financieros”, o utilizando el método de participación como se describe en la NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”.

- (b) La Compañía cambió la política contable que venía utilizando hasta el 31 de diciembre de 2013 para el registro propiedades de inversión del modelo de costo al modelo del valor razonable, con la finalidad de que los estados financieros suministren información más relevante sobre los efectos o condiciones que afectan a la situación financiera.

En la Nota 25 a los estados financieros separados adjuntos, se muestra los efectos de la adopción en el estado de situación financiera al 1 de enero de 2013 y al 31 de diciembre de 2013, y estado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

## 3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables significativas utilizadas por la Compañía en la preparación y presentación de sus estados financieros separados son las siguientes:

### *(a) Declaración de cumplimiento y bases de preparación y presentación*

Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB, por sus siglas en inglés”) vigentes al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y al 1 de enero de 2013, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), y las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF), o por el anterior Comité Permanente de Interpretación (SIC) - adoptadas por el IASB. Para estos propósitos fue utilizada la base de costo histórico El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación dada por el intercambio de activos.

El valor razonable es el precio que sería recibido al vender un activo, o pagado al transferir un pasivo en una transacción organizada entre participantes de mercado en una fecha de medición, independientemente del hecho que dicho precio sea directamente observable o estimable por medio de otra técnica de valuación. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía considera las características de dicho activo o pasivo en caso los participantes del mercado quisieran considerarlas al momento de colocarles un precio a la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación en estos estados financieros se determina sobre dicha base, a excepción de las transacciones de arrendamiento (dentro del alcance

de la NIC 17), y las mediciones que tengan algunas similitudes al valor razonable pero no sean valor razonable, tales como el valor realizable neto en la NIC 2, o valor en uso en la NIC 36.

Adicionalmente, para propósitos de reporte financiero, las mediciones de valor razonable se categorizan en tres niveles: 1, 2 ó 3; dependiendo del grado en la que la información para las mediciones de valor razonable sean observables, y la significatividad de los mismos a la medición del valor razonable en su totalidad, según se describe a continuación:

Nivel 1: La información son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los cuales puede acceder la Compañía a la fecha de medición.

Nivel 2: La información es distinta a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, los cuales son observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: La información es no observable para el activo o pasivo.

**(b) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La información contenida en estos estados financieros separados es responsabilidad de la Junta Directiva y de la Gerencia de la Compañía. Para la elaboración de los mismos, se han utilizado ciertas estimaciones realizadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos, con base en la experiencia y otros factores relevantes. Los resultados finales podrían variar de dichas estimaciones.

Estas estimaciones son revisadas sobre una base continua. Las modificaciones a los estimados contables son reconocidos de forma prospectiva, contabilizándose los efectos del cambio en las correspondientes cuentas de ganancia o pérdida del ejercicio en que se efectúan las revisiones correspondientes.

Las estimaciones y sus fuentes de incertidumbre consideradas más importantes para la elaboración de los estados financieros separados de la Compañía se refieren a:

- Determinación de la moneda funcional y registro de transacciones en moneda extranjera.
- Valor razonable de propiedades de inversión.
- Estimación para deterioro de activos.
- Vida útil de unidades de transporte, mobiliario y equipo; y activos intangibles.
- Reconocimiento de ingresos.
- Provisiones.
- Impuesto a las ganancias corriente y diferido.

**(c) Moneda funcional y moneda de presentación**

La Compañía prepara y presenta sus estados financieros separados en nuevos soles, que es la moneda funcional determinada por la Gerencia. La moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera una entidad, aquella que influye en los precios de los ingresos que percibe, entre otros factores.

**(d) 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.

### ***Activos financieros***

Los activos financieros mantenidos por la Compañía se clasifican como préstamos y partidas a cobrar.

Las cuentas por cobrar comerciales, préstamos, cuentas por cobrar a entidades relacionadas y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, son clasificadas como préstamos y partidas a cobrar. Estas partidas son registradas al costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo menos cualquier pérdida acumulada por deterioro de valor reconocida. Los ingresos por intereses son reconocidos utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para aquellas cuentas por cobrar a corto plazo en las que su reconocimiento se considera no significativo.

### ***Pasivos financieros***

Los pasivos financieros se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta la sustancia económica del contrato.

Los pasivos financieros mantenidos por la Compañía son: obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a entidades relacionadas y otros pasivos, se clasifican como otros pasivos financieros y son registrados con posterioridad a su reconocimiento inicial al costo amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo, reconociéndose el gasto de interés a lo largo del período correspondiente.

#### ***(e) Inversiones en subsidiarias, asociadas y acuerdos conjuntos***

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que la Compañía tiene el poder de controlar una participada cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta.

Una empresa asociada es aquella en la que la Compañía tiene capacidad para ejercer una influencia significativa, sin control ni control conjunto, mediante su participación en las decisiones y políticas operativas de la empresa asociada. Habitualmente, esta capacidad se manifiesta en una participación (directa o indirecta) igual o superior al 20% de los derechos de voto de la entidad participada.

Un acuerdo conjunto consiste en un convenio contractual en el que la Compañía y otras partes emprenden una actividad económica sujeta a control conjunto. El control conjunto implica compartir por medio de un acuerdo contractual el control de un compromiso, el cual existe únicamente cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

Las inversiones en Subsidiarias, Asociadas y Acuerdos Conjuntos se registran usando el método de participación patrimonial. De acuerdo con este método, la inversión inicial, se registra al costo, se ajusta para reconocer las variaciones de la participación de la Compañía en el patrimonio de las Subsidiarias, Asociadas y Acuerdos Conjuntos. La participación en los resultados de las mismas se registran en el estado separado de resultados integrales.

Los dividendos procedentes de una subsidiaria, asociada y acuerdo conjunto se reconocen cuando se establezca el derecho de la entidad a recibirlo y se reconocen como una reducción del importe de la inversión. Las pérdidas de las en exceso de la participación de la Compañía en tales entidades son reconocidas hasta la extensión en que la Compañía haya incurrido en alguna obligación legal o

implícita, o bien haya efectuado pago en nombre de la Subsidiaria y Asociadas o Acuerdos Conjuntos.

Los dividendos recibidos en acciones de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos no se reconocen en los estados financieros separados.

El exceso del pago por la adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Compañía en los activos netos no identificables adquiridos se registra como plusvalía mercantil. Si este es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria, asociada o acuerdo conjunto adquirido en el caso de una compra en términos muy ventajosos, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados integrales separados.

***(f) Propiedades de inversión***

Las propiedades (terrenos y edificios) mantenida para obtener rentas, plusvalías o ambas, es medida inicialmente al costo, incluyendo los costos asociados a la transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, estas propiedades de inversión se miden al valor razonable. Las ganancias o pérdidas derivadas del cambio del valor razonable de una propiedad de inversión se incluyen en la ganancia o pérdida neta del periodo en que produzcan.

La Gerencia de la Compañía contrata valuadores externos calificados para establecer las técnicas de valuación apropiadas y los indicadores para el modelo. La información sobre las técnicas de valuación y los indicadores usados en la determinación del valor razonable se revelan en la nota 5.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

***(g) Unidades de transporte, mobiliario y equipos***

Las unidades de transporte, mobiliario y equipo se presentan al costo, menos depreciación acumulada. Los desembolsos iniciales, así como aquellos incurridos posteriormente, relacionados con bienes cuyo costo puede ser valorado confiablemente, y es probable que se obtengan de ellos beneficios económicos futuros, se reconocen como unidades de transporte, mobiliario y equipo. Los desembolsos para mantenimiento y reparaciones se reconocen como gasto del ejercicio en que son incurridos. Las ganancias o pérdidas resultantes de la venta o retiro de una partida de unidades de transporte, mobiliario y equipo se determinan como la diferencia entre el producto de la venta y el valor en libros del activo, las cuales son reconocidas en la ganancia o pérdida del período en el momento en que la venta se considera realizada.

La depreciación se determina siguiendo el método de línea recta sobre la base de la vida útil estimada de las unidades de transporte, mobiliario y equipo, representada por tasas de depreciación equivalentes. La depreciación anual se reconoce como gasto, y se calcula considerando las siguientes vidas útiles estimadas para los diversos rubros:

	<u>Tasas</u>
	%
Unidades de transporte	20
Muebles y enseres	10
Equipos diversos y de cómputo	10 y 25

**(h) Activos intangibles**

Los activos intangibles comprenden licencias, se registran al costo de adquisición y están presentados netos de amortización acumulada. La amortización se reconoce como gasto y se determina siguiendo el método de línea recta.

**(i) Pérdida por deterioro**

La Compañía revisa periódicamente los importes en libros de sus activos tangibles e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). Donde no es posible estimar el valor recuperable de un activo individual, la Compañía estima el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Donde se identifica una base consistente y razonable de distribución, los activos comunes son también distribuidos a las unidades generadoras de efectivo individuales o, en su defecto, al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para el cual se identifica una base consistente y razonable de distribución.

Los activos intangibles con vida útil indefinida y aquellos todavía no disponibles para su uso, son revisados anualmente para estos propósitos, así como cuando existe algún indicio de que el activo correspondiente podría haber sufrido alguna pérdida de valor.

El valor recuperable es el mayor valor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. El valor de uso se determina con base en los futuros flujos de efectivo estimados descontados a su valor actual, utilizando una tasa de descuento antes de impuesto a las ganancias, que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Una pérdida por deterioro de valor se puede revertir posteriormente y registrarse como ingresos en la ganancia del período, hasta el monto en que el valor en libros incrementado no supere el valor en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en años anteriores.



**(j) Arrendamientos**

Los arrendamientos son clasificados como arrendamientos financieros cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado. Todos los demás arrendamientos son clasificados como arrendamientos operativos.

Los pagos derivados de contratos de arrendamientos operativos en donde la Compañía actúa como arrendatario se reconocen como gasto de forma lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento, salvo aquellos en los que resulte más representativa otra base sistemática de asignación para reflejar más adecuadamente el patrón de los beneficios del arrendamiento. Los pagos contingentes se cargan como gastos en los períodos en los que se incurren.

**(k) Provisiones**

Las provisiones se reconocen sólo cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para liquidar la obligación, y se puede estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan en cada ejercicio y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

**(l) Pasivos y activos contingentes**

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros separados, sólo se revelan en nota a los estados financieros separados a menos que la posibilidad de una salida de recursos sea probable.

Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros separados, sólo se revelan en nota a los estados financieros separados cuando es probable que se produzca un ingreso de recursos.

Las partidas tratadas previamente como pasivos o activos contingentes, serán reconocidas en los estados financieros separados del ejercicio en el cual ocurra el cambio de probabilidades, esto es, cuando en el caso de pasivos se determine que es probable, o virtualmente seguro en el caso de activos, que se producirá una salida o un ingreso de recursos, respectivamente.

**(m) Beneficios a los empleados**

Los beneficios a empleados incluyen, entre otros, beneficios a los empleados a corto plazo, tales como sueldos y aportaciones a la seguridad social, ausencias remuneradas anuales, ausencias remuneradas por enfermedad e incentivos, si se pagan dentro de los doce meses siguientes al final del período. Estos beneficios se reconocen contra la ganancia o pérdida del período cuando el trabajador ha desarrollado los servicios que les otorgan el derecho a recibirlos.

**(n) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos**

**(n.1) Ingresos**

Los ingresos provenientes de contratos de arrendamientos operativos de inmuebles se reconocen sobre la base de línea recta con base en el plazo de arrendamiento establecido en los contratos.

Los ingresos por servicios de asesoría administrativa y financiera se reconocen sobre una base mensual, de acuerdo a los contratos suscritos y según se brinda el servicio.

Los ingresos por intereses se reconocen en base al rendimiento efectivo en proporción al tiempo transcurrido.

Los demás ingresos se registran cuando se devengan.

## ***(n.2) Costos y gastos***

Los costos y gastos se registran en los períodos con los cuales se relacionan y se reconocen en los resultados del ejercicio cuando se incurren, independientemente del momento en que se paguen.

### ***(o) Transacciones en moneda extranjera***

La moneda funcional de la Compañía es el nuevo sol (S/). Las operaciones en otras divisas distintas al nuevo sol se consideran denominadas en “moneda extranjera”, y son reconocidas utilizando los tipos de cambio prevalecientes a la fecha de las transacciones. Al final de cada período de reporte, los saldos de partidas monetarias denominadas en moneda extranjera son traducidos utilizando los tipos de cambio prevalecientes a esa fecha. Los saldos de partidas no monetarias que son reconocidas en términos de costos históricos en monedas extranjeras son traducidos utilizando los tipos de cambio prevalecientes a la fecha de las transacciones.

Las diferencias en cambio originadas por partidas monetarias, en el caso de las operaciones que mantiene la Compañía, son reconocidas en los resultados del período en el que se producen.

### ***(p) Impuesto a las ganancias***

Los impuestos sobre las ganancias, tanto corrientes como diferidos, son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si tales impuestos se relacionan con partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en patrimonio, en cuyo caso, el impuesto sobre las ganancias corriente o diferido es también reconocido en otros resultados integrales o directamente en patrimonio, respectivamente.

El impuesto a las ganancias corriente se determina aplicando la tasa de impuesto establecida en la legislación fiscal vigente sobre la ganancia neta gravable del ejercicio. El impuesto a las ganancias corriente se reconoce como gasto del período.

El pasivo por impuesto a las ganancias diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias gravables que surgen al comparar el valor en libros de los activos y pasivos y su base tributaria, sin tener en cuenta el momento en que se estime que las diferencias temporarias que le dieron origen, serán reversadas. El activo por impuesto a las ganancias diferido se reconoce por la pérdida tributaria arrastrable y por las diferencias temporarias deducibles que surgen al comparar el valor en libros de los activos y pasivos y su base tributaria, en la medida en que sea probable que en el futuro, la Compañía dispondrá de suficiente ganancia gravable contra la cual pueda aplicar la pérdida tributaria arrastrable y por las diferencias temporarias que reviertan. El pasivo y activo se miden a la tasa de impuesto a las ganancias, que se espera aplicar a las ganancias gravable en el año en que este pasivo sea liquidado o el activo sea realizado, usando la tasa de impuesto a las ganancias promulgada o sustancialmente promulgada en la fecha del estado de situación financiera.

#### 4. NUEVAS NORMAS E INTERPRETACIONES EMITIDAS INTERNACIONALMENTE

(a) *Nuevas NIIF e interpretaciones que no afectaron significativamente los montos reportados y sus revelaciones en el año actual y anterior*

Las siguientes normas e interpretaciones y modificaciones a las normas existentes fueron publicadas con aplicación obligatoria para los períodos contables que comenzaron a partir del 1 de enero de 2014 o períodos subsecuentes, pero no fueron relevantes para las operaciones de la Compañía:

- **Modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27.** La Compañía ha revisado las modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y a la NIC 27 por primera vez en el presente año. Las modificaciones a la NIIF 10 proporcionan una definición de entidad de inversión y requieren que una entidad que informa cumpla con esta definición, no con la intención de consolidar sus subsidiarias, sino para medir sus subsidiarias a valor razonable con cambios en los resultados en sus estados financieros separados y consolidados.

Para ser clasificada como entidad de inversión, una entidad que informa debe:

- Obtener fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de gestión de inversión;
- Comprometerse con el inversionista a que el objetivo del negocio sea únicamente la inversión de fondos para obtener rendimientos por la apreciación de capital, en los ingresos de inversión o ambos y
- Medir y evaluar el rendimiento de prácticamente todas sus inversiones a valor razonable.

Se han realizado modificaciones significativas a la NIIF 12 y la NIC 27 con la finalidad de introducir nuevos requerimientos de revelación para las entidades de inversión.

En vista de que la Compañía no es una entidad de inversión (según el criterio establecido en la NIIF 10 al 1 de enero de 2014), la aplicación de las modificaciones, excepto por lo mencionado en la Nota 2, no han tenido impacto en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros separados de la Compañía.

- **Modificaciones a la NIC 32 Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros.** La Compañía ha revisado las modificaciones a la NIC 32 Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros, por primera vez en el presente año. Dichas modificaciones explican los requerimientos inherentes a la compensación de activos financieros y pasivos financieros. Específicamente, las modificaciones explican el significado: “actualmente, tiene un derecho exigible legalmente a compensar los importes reconocidos” y “realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente”.

La Gerencia ha evaluado si algunos de sus activos financieros o pasivos financieros se encuentran dentro de la clasificación de compensación, según el criterio establecido en las modificaciones y concluyó que la aplicación de las modificaciones no ha tenido impacto en los importes reconocidos en los estados financieros separados de la Compañía.

- **Modificaciones a la NIC 36 Revelaciones de Importe Recuperable para Activos No Financieros.** La Compañía ha revisado las modificaciones a la NIC 36 Revelaciones de Importe Recuperable para Activos No Financieros, por primera vez en el presente año. Las modificaciones a la NIC 36 omiten el requerimiento de revelar el importe recuperable de una Unidad Generadora de Efectivo (UGE) a la que la plusvalía u otros activos intangibles con largas vidas útiles habían sido asignados cuando no existía deterioro o reverso con respecto a la UGE.

Asimismo, las modificaciones agregan requerimientos de revelación adicionales que se aplican cuando se miden el importe recuperable de un activo o una UGE a valor razonable menos los costos de disposición. Estas nuevas revelaciones incluyen la jerarquía del valor razonable, suposiciones clave y técnicas de valoración aplicadas, en conjunción con la revelación requerida por la NIIF 13 Medición del Valor Razonable.

La Gerencia de la Compañía ha evaluado si en sus activos no financieros hay UGEs medidas a valor razonable menos los costos de disposición y concluyó que la aplicación de estas modificaciones no ha tenido impacto en las revelaciones de los estados financieros separados de la Compañía.

- **Modificaciones a la NIC 39 Novación de Derivados y Continuación de la Contabilidad de Cobertura.** La Compañía ha revisado las modificaciones a la NIC 39 Novación de Derivados y Continuación de la Contabilidad de Cobertura, por primera vez en el presente año. Las modificaciones a la NIC 39 son más flexibles con el requerimiento de discontinuar la contabilidad de cobertura cuando un derivado, designado como instrumento de cobertura, es novado bajo ciertas circunstancias. Las modificaciones, además, explican que cualquier cambio al valor razonable de los derivados, designados como instrumento de cobertura, producto de la novación debe incluirse en la evaluación y medición de la efectividad de cobertura.

En vista de que la Compañía no tiene derivados que estén sujetos a la novación, la aplicación de estas modificaciones no ha tenido impacto en las revelaciones o en los importes reconocidos en los estados financieros separados de la Compañía.

- **CINIIF 21 Gravámenes.** La Compañía revisó la CINIIF 21 Gravámenes, por primera vez en el presente año. La CINIIF 21 aborda el tema sobre cuándo reconocer un pasivo para pagar un gravamen. La interpretación define un gravamen y especifica que el evento obligante que da origen al pasivo es la actividad que permite el pago del gravamen, en conformidad con la legislación. La interpretación proporciona indicaciones para saber cómo registrar diferentes acuerdos en pagar un gravamen, en especial, explica que ni la compulsión económica ni la hipótesis de negocio en marcha implican que una entidad tenga la obligación presente de pagar un gravamen que se producirá por operar en un período futuro.

La Gerencia de la Compañía ha evaluado que la aplicación de esta interpretación no ha tenido impacto.

- **Modificaciones a la NIC 19: Planes de Beneficio Definidos: Aportación de los empleados.** Las modificaciones a la NIC 19 explican cómo deberían contabilizarse las aportaciones de los empleados o terceras partes que se encuentren vinculadas a los servicios o planes de beneficio definidos, al tomar en consideración si dichos beneficios dependen del número de años de servicio del empleado.

Para aportaciones independientes del número de años de servicio, la entidad los puede reconocer como una reducción en el servicio de costo en el período en el que se preste o atribuirlos a los períodos de servicio del empleado utilizando el método de unidades de crédito estimados, mientras que para los beneficios dependientes del número de años de servicio, se requiere que la entidad se los atribuya.

Efectiva para los periodos anuales que comiencen en o después del 1 de julio de 2014, se permite la aplicación anticipada.

La Gerencia de la Compañía ha evaluado que la aplicación de estas modificaciones no es aplicable a la Compañía por no contar con dichos beneficios a los empleados.

- **Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010-2012.** Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010-2012 incluyen algunos cambios a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación:

Las modificaciones a la NIIF 2:(i) cambian las definiciones de “condiciones necesarias para la irrevocabilidad de la concesión” y “condiciones de mercado” y (ii) añaden definiciones para “condiciones de rendimiento de la concesión” y “condiciones de servicio”, que anteriormente se encontraban incluidas en la definición de “condiciones de irrevocabilidad de la concesión”. Las modificaciones a la NIIF 2 se encuentran vigentes para transacciones de pago basado en acciones, en los que la fecha permitida es el 1 de julio de 2014 o posteriormente.

Las modificaciones a la NIIF 3 explican que la contraprestación contingente, clasificada como un activo o pasivo, debería medirse a valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, independientemente de que sea un instrumento financiero dentro del alcance de la NIIF 9, de la NIC 39, un activo o pasivo no financiero. Los cambios al valor razonable (que no se traten de ajustes en el período de medición) deberían reconocerse como ganancias o pérdidas. Las modificaciones a la NIIF 3 se encuentran vigentes para combinaciones de negocios en los que la fecha de adquisición sea el 1 de julio de 2014 o posteriormente.

Las modificaciones a la NIIF 8: (i) requieren que una entidad revele los juicios de la Gerencia al aplicar los criterios de agregación a los segmentos de operación, incluyendo una descripción de los segmentos operativos añadidos y los indicadores económicos evaluados para determinar que los segmentos tengan “características económicas similares” y (ii) explican que una conciliación del total de activos de segmentos sobre los que se debe informar, con relación a los activos de la entidad solo debería entregarse si los activos del segmento se proporcionan, de manera regular, al jefe operativo responsable de la toma de decisiones.

Las modificaciones a la base de las conclusiones de la NIIF 13 aclaran que las dudas con respecto a esta norma y las modificaciones posteriores a la NIC 39 y a la NIIF 9 no suprimen la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo, sin ninguna tasa de interés establecida en los importes de factura sin descontar cuando el efecto de descontar no sea significativo. En vista de que las modificaciones no contienen ninguna fecha para entrar en vigencia, se considera que deben entrar en vigencia de inmediato.

Las modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 omiten inconsistencias en la contabilidad de depreciación/amortización acumulada cuando se reevalúa una partida de la propiedades, planta y equipo o un activo intangible. Las normas modificadas explican que el importe en libros bruto se ajusta consistentemente a la revaluación de importe en libros del activo y que la amortización/depreciación acumulada es la diferencia entre el importe en libros bruto y el importe del activo, luego de considerar las pérdidas por deterioro acumuladas.

Las modificaciones a la NIC 24 explican que una entidad de la Gerencia que presta servicios de personal clave de la Gerencia a la entidad que informa o a la controladora de la entidad que informa son entidades relacionadas a esta. Por consiguiente, la entidad que informa debería revelar como transacciones de entidades relacionadas los importes incurridos para el servicio pagado o por pagar a la entidad de la Gerencia para proporcionar servicios de personal clave de la Gerencia. Sin embargo, no se requiere la revelación de los componentes de compensación.

Efectivas para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de julio de 2014.

La Gerencia de la Compañía considera que la aplicación de estas modificaciones no han tenido un impacto en las revelaciones o en los importes reconocidos en los estados financieros separados de la Compañía.

- **Mejoras Anuales a las NIIF Ciclo 2011-2013.** Las Mejoras Anuales a las NIIF Ciclo 2011-2013 incluyen algunas modificaciones a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación.

Las modificaciones a la NIIF 3 explican que la norma no aplica a la contabilización para todo tipo de acuerdo conjunto en los estados financieros de dicho acuerdo conjunto.

Las modificaciones a la NIIF 13 explican que el alcance de la excepción de la cartera de inversiones para medir el valor razonable de un grupo de activos financieros y pasivos financieros basados en su exposición aplica a todos los contratos que abarque el alcance y que sean contabilizados según la NIC 39 o la NIIF 9, incluso si estos contratos no cumplen con las definiciones de activos financieros o pasivos financieros establecidas en la NIC 32.

Las modificaciones a la NIC 40 aclaran que la NIC 40 y la NIIF 3 no son mutuamente excluyentes y, además, puede requerirse la aplicación de ambas normas. Por ello, una entidad que adquiera una propiedad de inversión debe decidir si:

- (a) El inmueble cumple con la definición de propiedad de inversión establecida en la NIC 40 y,
- (b) La transacción cumple con la definición de combinación de negocios según la NIIF 3.

Efectiva para los períodos anuales que comiencen el o después del 1 de julio de 2014.

La Gerencia de la Compañía consideró que la aplicación de estas modificaciones no han tenido impacto en las revelaciones o en los importes reconocidos en los estados financieros separados de la Compañía.

- (b) **Nuevas NIIF e interpretaciones emitidas aplicables con posterioridad a la fecha de presentación de los estados financieros separados.**

Las siguientes normas e interpretaciones han sido publicadas con aplicación para períodos que comienzan con posterioridad a la fecha de presentación de estos estados financieros:

- **NIIF 9 Instrumentos Financieros.** La NIIF 9, emitida en noviembre de 2009 incorporó nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La NIIF 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir los requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para la baja en cuentas, y en noviembre de 2013, incluyó los nuevos requerimientos para la contabilidad de cobertura general. En julio de 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9 principalmente para incluir: a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas a los requerimientos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral” (FVTOCI) para ciertos instrumentos deudores simples. Requisitos claves de la NIIF 9:

- la NIIF 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición se midan posteriormente al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente, los

instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. También se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla al recolectar los flujos de efectivos contractuales y vender activos financieros y que tengan términos contractuales del activo financiero producen, en fechas específicas, flujos de efectivo que solo constituyen pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en ganancias o pérdidas.

- Con respecto a la medición de los pasivos financieros que están designados al valor razonable con cambio en los resultados, la NIIF 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo sea reconocido en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral cree o aumente una disparidad contable en ganancias o pérdidas. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no son reclasificados posteriormente a ganancias o pérdidas. Bajo la NIC 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado al valor razonable con cambio en los resultados era reconocido en ganancias o pérdidas.
- Con respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, en oposición al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida de crediticia requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y sus cambios en estas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha en la que se presente el informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no se necesita que ocurra un evento crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- Los nuevos requerimientos generales para la contabilidad de cobertura mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura que, en la actualidad, se encuentran disponibles en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras ideales para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de “relación económica”. Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La NIIF 9 Instrumentos Financieros se aplican a períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. La Gerencia anticipa que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro podría tener un impacto material en los importes sobre el que se informa con relación a los activos financieros y los pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no resulta factible proporcionar un estimado razonable del efecto de la NIIF 9 hasta que la Compañía realice una revisión detallada.

- ***NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes***

En mayo de 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que utilizarán las entidades en la contabilidad de ingresos procedentes de contratos con los clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relativas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso para representar la transferencia de bienes o servicios prometidos a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Paso 1: identificar el contrato con los clientes.
- Paso 2: identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Paso 3: determinar el precio de transacción.
- Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de rendimiento en el contrato.
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o siempre que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o siempre que) se satisfaga una obligación de rendimiento, es decir, cuando el “control” de los bienes y servicios basado en una obligación de rendimiento particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos prescriptivos en la NIIF 15 para poder afrontar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La NIIF 15 aplica a periodos anuales que comience en o después del 1 de enero de 2017. Se permite la aplicación anticipada. La Gerencia de la Compañía estima que la aplicación de la NIIF 15, en el futuro, pueda tener un impacto material en los importes sobre los que se informa y las revelaciones de los estados financieros de la Compañía. Sin embargo, no resulta factible proporcionar un estimado razonable del efecto de esta norma hasta que la Compañía realice una revisión detallada.

- ***Modificaciones a la NIIF 11 Acuerdos Conjuntos.*** Las modificaciones a la NIIF 11 proporcionan lineamientos para saber cómo contabilizar la adquisición de una operación conjunta que constituya un negocio, según la definición de la NIIF 3 Combinaciones de Negocios. Específicamente, las modificaciones establecen que deberían aplicarse los principios relevantes de contabilidad de negocios en la NIIF 3 y en otras normas (por ejemplo, en la NIC 36 Deterioros de Activo, con respecto a la prueba de deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se ha distribuido la plusvalía en una adquisición de una operación conjunta). Deben utilizarse los mismos requerimientos para la formación de una operación conjunta si, y solo si, un negocio existente se ve beneficiado en la operación por una de las partes que participen en ella.

También se requiere un operador conjunto para revelar la información de interés solicitada por la NIIF 3 y otras normas de combinación de negocios.



Las modificaciones a la NIIF 11 se aplicarán de manera prospectiva, para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2016 o posteriormente. La Gerencia de la Compañía se encuentra evaluando el impacto que esta norma tendrá en los estados financieros de la Compañía.

- **Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización.** Las modificaciones a la NIC 16 les prohíben a las entidades utilizar un método de depreciación basado en el ingreso para partidas de propiedad, planta y equipo. Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen presunciones legales que afirman que el ingreso no es un principio apropiado para la amortización de un activo intangible. Esta presunción solo puede ser debatida en las dos siguientes circunstancias:
  - (a) cuando se expresa el activo intangible como medida de ingreso o
  - (b) cuando se pueda demostrar que un ingreso y el consumo de beneficios económicos del activo intangible se encuentran estrechamente relacionados.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2016 o posteriormente.

En la actualidad, la Compañía usa el método de depreciación de línea recta para las instalaciones, mobiliario y equipos, y para los activos intangibles. La Gerencia de la Compañía considera que son los métodos más apropiados para reflejar el consumo de beneficios económicos inherentes a los respectivos activos, por ello, la Gerencia de la Compañía no anticipa que la aplicación de estas modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 tendrá un impacto material en los estados financieros separados de la Compañía.

- **Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41: Agricultura: Plantas Productoras**

Las modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41 definen el concepto de planta productora y requieren que los activos biológicos que cumplan con esta definición sean contabilizados como propiedad, planta y equipo, de conformidad con la NIC 16, que reemplaza a la NIC 41.

Efectiva para los períodos anuales que inicien el o después del 1 de enero de 2016, se permite la aplicación anticipada.

Estas modificaciones no son aplicables a la actividad económica de la Compañía.

- **Modificaciones a la NIC 27 Estados Financieros Separados: Método de Participación Patrimonial en Estados Financieros Separados.** Las enmiendas reincorporan el método patrimonial como una opción de contabilidad para las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en los estados financieros separados de una entidad.

Basado en lo anterior, la Compañía decidió adoptar la opción anticipada de dicha norma en el 2014, para el reconocimiento de la inversión en subsidiarias y reconocerla al valor de participación patrimonial (Nota 2).

## 5. INSTRUMENTOS Y RIESGOS FINANCIEROS

### (a) Categorías de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros de la Compañía se componen de:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	S/.	S/.	S/.
		(Nota 2)	(Nota 2)
<b>Activos financieros:</b>			
Efectivo	64,922	141,996	220,999
Cuentas por cobrar comerciales	44,578	80,389	301,166
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	53,251,396	42,653,987	37,037,994
Otros activos	2,445,623	2,386,626	2,185,196
Total	<u>55,806,519</u>	<u>45,262,998</u>	<u>39,745,355</u>
<b>Pasivos financieros:</b>			
Sobregiro bancario	-	-	1,245,748
Obligaciones financieras	99,771,431	88,377,685	75,831,589
Cuentas por pagar comerciales	71,090	156,575	59,058
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	6,011,056	9,698,210	3,741,547
Otros pasivos	2,148,558	1,687,663	1,670,676
Total	<u>108,002,135</u>	<u>99,920,133</u>	<u>82,548,618</u>

### (b) Riesgos financieros

Durante el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros.

(i) **Riesgo de mercado**

**Riesgo de tipo de cambio**

La Compañía percibe principalmente ingresos por alquileres, mantenimiento y asesorías en nuevos soles, y en dólares estadounidenses, lo cual le permite hacer frente a sus transacciones pasivas y de endeudamiento con proveedores pactadas en dichas monedas, y reducir de esta manera su exposición al riesgo de fluctuaciones en el tipo de cambio. La Gerencia no ha efectuado operaciones con instrumentos financieros derivados para su cobertura.

A continuación se presenta el valor en libros de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera al 31 de diciembre:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	US\$	US\$	US\$
		(Nota 2)	(Nota 2)
<b>Activos:</b>			
Efectivo	2,379	18,925	35,185
Cuentas por cobrar comerciales	4,912	12,447	106,340
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	17,142,597	14,721,606	14,452,890
Otros activos	<u>754,053</u>	<u>753,847</u>	<u>753,340</u>
Total	<u>17,903,941</u>	<u>15,506,825</u>	<u>15,347,755</u>
<b>Pasivos:</b>			
Obligaciones financieras	33,379,535	31,608,614	29,726,221
Cuentas por pagar comerciales	452	11,882	1,518
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	2,009,989	3,463,584	1,466,503
Otros pasivos	<u>750,572</u>	<u>619,692</u>	<u>313,930</u>
Total	<u>36,140,548</u>	<u>35,703,772</u>	<u>31,508,172</u>
Posición pasiva, neta	<u>(18,236,607)</u>	<u>(20,196,947)</u>	<u>(16,160,417)</u>

Los saldos de activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2014, denominados en moneda extranjera corresponden a saldos en dólares estadounidenses, están expresados en nuevos soles al tipo de cambio de oferta y demanda publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) vigente a esa fecha, el cual fue S/.2.989 venta y S/.2.981 compra (S/.2.796 venta, y S/.2.794 compra al 31 de diciembre de 2013) por US\$1.00.

El 2014, la Compañía registró pérdida por diferencia de cambio neta por S/.3,822,686 (S/.4,567,361 en 2013) y se presentan en el estado de resultados y otros resultados integrales.

La Gerencia de la Compañía considera razonable un 10% de tasa de sensibilidad en la evaluación del riesgo de tipo de cambio. A continuación se presenta el análisis de sensibilidad asumiendo una devaluación (revaluación) del nuevo sol (S/.) equivalente a la tasa antes indicada, neto de impuesto a las ganancias, exclusivamente sobre los saldos de activos y pasivos monetarios anteriormente reflejados:

	<b>Aumento (disminución en):</b>	
	<b>Tipo de cambio</b>	<b>Resultado integral de ejercicio</b> S/.
<b>31/12/2014</b>		
Nuevos soles / US\$	10%	(5,450,922)
Nuevos soles / US\$	(10)%	5,450,922
<b>31/12/2013 (Nota 2)</b>		
Nuevos soles / US\$	10%	(5,647,066)
Nuevos soles / US\$	(10)%	5,647,066
<b>01/01/2013 (Nota 2)</b>		
Nuevos soles / US\$	10%	(4,122,522)
Nuevos soles / US\$	(10)%	4,122,522

#### ***Riesgo de tasa de interés***

La Compañía está expuesta al riesgo de tasas de interés, el cual es principalmente originado por la obtención de endeudamientos a tasa de interés variable.

Al 31 de diciembre de 2014, 2013 la Compañía mantiene préstamos a entidades relacionadas y obligaciones financieras a tasas de interés fija (al 1 de enero de 2013 las obligaciones financieras mantiene tasas fijas y variable) y variable. La Gerencia de la Compañía no utiliza contratos de intercambio (swap) de tasas de interés para cubrir su exposición al riesgo de cambio de la tasa pactada para sus financiamientos. La Gerencia de la Compañía ha evaluado que un cambio en las tasas de interés de mercado en un 10% no afectaría materialmente sus resultados financieros.

A continuación se presenta el análisis de sensibilidad asumiendo un incremento en la tasa de interés equivalente a la tasa antes indicada, asumiendo que el resto de variables se haya mantenido en forma constante, y que el endeudamiento al finalizar el período de reporte se hubiera mantenido constante durante el año:

	<b>Aumento (disminución en):</b>	
	<b>Tasa Libor a 30 días</b>	<b>Resultado integral de ejercicio</b>
<b>2013</b>		
Libor a 30 días	10%	59,275
Libor a 30 días	(10)%	(59,275)
<b>01/01/2013 (Nota 2)</b>		
Libor a 30 días	10%	44,628
Libor a 30 días	(10)%	(44,628)

**(ii) Riesgo crediticio**

Los activos financieros de la Compañía potencialmente expuestos a concentraciones significativas de riesgo de crédito, consisten principalmente de depósitos en bancos y cuentas por cobrar comerciales. Con respecto a los depósitos en bancos, la Compañía al 31 de diciembre de 2014 mantiene el 99% (99% en 2013) de sus saldos de efectivo depositados en una entidad financiera local; al respecto, la Compañía no estima pérdidas significativas que surjan de este riesgo, debido a que se trata de una entidad con prestigio crediticio internacional.

El riesgo de crédito de la Compañía se presenta porque el 75% de las cuentas por cobrar corresponde a préstamos otorgados a Inmobiliaria Alquife S.A.C., empresa relacionada, por las cuales no se han constituido garantías (Nota 7).

La Gerencia considera que la Compañía no tiene riesgo crediticio en relación a sus cuentas por cobrar comerciales debido a que sus clientes tienen períodos de cobro de 30 días y las entidades relacionadas períodos de cobro de 60 días, no habiéndose presentado problemas significativos de cobranza. Adicionalmente, la Compañía tiene la política de evaluar continuamente la historia de crédito de sus clientes y su condición financiera para cumplir con sus obligaciones, registrando estimaciones por deterioro en los casos necesarios.

La Compañía coloca sus excedentes de liquidez en instituciones financieras de prestigio, establece políticas de crédito conservadoras y evalúa constantemente las condiciones existentes en el mercado en el que opera. En consecuencia, la Compañía no prevé pérdidas significativas que surjan de este riesgo.

**(iii) Riesgo de liquidez**

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

Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 1 de enero de 2013, los pasivos financieros exceden a los activos financieros corrientes; el vencimiento contractual de los activos y pasivos financieros de la Compañía es el siguiente:

Activos:

	Menos de 1 mes S/.	1 - 3 meses S/.	3 meses - 1 año S/.	Entre 1 y 5 años S/.	Más de 5 años S/.	Total S/.
<b>Al 31 de diciembre de 2014</b>						
Efectivo	64,922	-	-	-	-	64,922
Cuentas por cobrar comerciales	42,349	2,229	-	-	-	44,578
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	-	-	-	47,882,276	5,369,120	53,251,396
Otros activos	-	-	-	2,445,623	-	2,445,623
<b>Total</b>	<b>107,271</b>	<b>2,229</b>	<b>-</b>	<b>50,327,899</b>	<b>5,369,120</b>	<b>55,806,519</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2013 (Nota 2)</b>						
Efectivo	141,996	-	-	-	-	141,996
Cuentas por cobrar comerciales	76,370	4,019	-	-	-	80,389
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	-	-	-	42,653,987	-	42,653,987
Otros activos	-	-	-	2,386,626	-	2,386,626
<b>Total</b>	<b>218,366</b>	<b>4,019</b>	<b>-</b>	<b>45,040,613</b>	<b>-</b>	<b>45,262,998</b>
<b>Al 01 de enero de 2013 (Nota 2)</b>						
Efectivo	220,999	-	-	-	-	220,999
Cuentas por cobrar comerciales	286,108	15,058	-	-	-	301,166
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	-	-	-	37,037,994	-	37,037,994
Otros activos	-	-	-	2,185,196	-	2,185,196
<b>Total</b>	<b>507,107</b>	<b>15,058</b>	<b>-</b>	<b>39,223,190</b>	<b>-</b>	<b>39,745,355</b>

Pasivos:

	Menos de 1 mes S/.	1 - 3 meses S/.	3 meses - 1 año S/.	Entre 1 y 5 años S/.	Más de 5 años S/.	Total S/.
<b>Al 31 de diciembre de 2014</b>						
Obligaciones financieras	-	-	13,599,837	18,919,094	67,252,500	99,771,431
Cuentas por pagar comerciales	71,090	-	-	-	-	71,090
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	339	-	6,010,717	-	-	6,011,056
Otros pasivos	1,366,009	-	-	-	782,549	2,148,558
<b>Total</b>	<b>1,437,438</b>	<b>-</b>	<b>19,610,554</b>	<b>18,919,094</b>	<b>68,035,049</b>	<b>108,002,135</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2013 (Nota 2)</b>						
Obligaciones financieras	-	2,796,000	3,542,283	19,129,402	62,910,000	88,377,685
Cuentas por pagar comerciales	156,575	-	-	-	-	156,575
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-	-	9,698,210	-	-	9,698,210
Otros pasivos	1,008,569	-	-	-	679,094	1,687,663
<b>Total</b>	<b>1,165,144</b>	<b>2,796,000</b>	<b>13,240,493</b>	<b>19,129,402</b>	<b>63,589,094</b>	<b>99,920,133</b>
<b>Al 01 de enero de 2013 (Nota 2)</b>						
Sobregiro bancario	1,245,748	-	-	-	-	1,245,748
Obligaciones financieras	-	-	4,103,157	24,534,932	47,193,500	75,831,589
Cuentas por pagar comerciales	59,058	-	-	-	-	59,058
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-	-	3,741,547	-	-	3,741,547
Otros pasivos	1,236,605	-	-	-	484,336	1,720,941
<b>Total</b>	<b>2,541,411</b>	<b>-</b>	<b>7,844,704</b>	<b>24,534,932</b>	<b>47,677,836</b>	<b>82,598,883</b>

La Gerencia administra el riesgo de liquidez asociado con los importes presentados anteriormente, manteniendo un nivel de efectivo proveniente de sus actividades de operación y la posibilidad de tener financiamiento a través de una cantidad de fuentes de crédito.

El financiamiento se obtiene principalmente a través de préstamos de entidades financieras con garantías hipotecarias en algunos casos (Nota 16).

*(iv) Administración de riesgo de capital*

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

El índice de endeudamiento neto se determina como sigue:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	S/.	S/.	S/.
		(Nota 2)	(Nota 2)
Obligaciones financieras	99,771,431	88,377,685	75,831,589
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	6,011,056	9,698,210	3,741,547
Sobregiro bancario		-	1,245,748
Menos: Efectivo	<u>(64,922)</u>	<u>(141,996)</u>	<u>(220,999)</u>
Total deuda neta (a)	<u>105,717,565</u>	<u>97,933,899</u>	<u>80,597,885</u>
Total patrimonio (b)	<u>537,692,743</u>	<u>306,060,464</u>	<u>174,401,126</u>
Índice de endeudamiento neto (a)/(b)	<u>0.20</u>	<u>0.32</u>	<u>0.46</u>

(c) *Valor razonable de instrumentos financieros*

Excepto por lo indicado a continuación, la gerencia de la Compañía estima que el valor en libros de aquellos instrumentos financieros registrados al costo amortizado se aproxima a su valor razonable:

	31/12/2014	
	Valor en libros	Valor razonable
	S/.	S/.
<b>Activos:</b>		
Efectivo	64,922	64,922
Cuentas por cobrar comerciales	44,578	44,578
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	53,251,396	50,339,663
Otros activos	2,445,623	2,445,623
<b>Total</b>	<b>55,806,519</b>	<b>52,894,786</b>
<b>Pasivos:</b>		
Obligaciones financieras	99,771,431	106,989,022
Cuentas por pagar comerciales	71,090	71,090
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	6,011,056	6,011,056
Otros pasivos	2,648,362	750,572
<b>Total</b>	<b>108,501,939</b>	<b>113,821,740</b>

## 6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES, NETO

El período promedio de crédito otorgado a los clientes es 30 días. Una vez transcurridos los plazos antes indicados, los saldos vencidos generan intereses de mercado.

La estimación para deterioro de cuentas por cobrar se determina de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia y se reconoce considerando, entre otros factores, los saldos pendientes de cobro con una antigüedad mayor a 120 días y sus posibilidades de ser recuperados, y la evidencia de dificultades financieras del deudor que incrementen más allá de lo normal el riesgo de incobrabilidad de los saldos pendientes de cobro, de modo que su monto tenga un nivel que la Gerencia estima adecuado para cubrir eventuales pérdidas en las cuentas por cobrar a la fecha del estado de situación financiera. El monto de la estimación se reconoce con cargo a los resultados del ejercicio. Los recuperos posteriores se reconocen con crédito a los resultados del ejercicio. Los criterios básicos para dar de baja los activos financieros deteriorados contra dicha cuenta de valuación son los siguientes: (i) agotamiento de la gestión de cobranza, incluyendo ejecución de garantías; y (ii) dificultades financieras del deudor que evidencien la imposibilidad de hacer efectiva la cobranza de la cuenta por cobrar.



El resumen de la antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales se presenta a continuación:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	S/.	S/.	S/.
		(Nota 2)	(Nota 2)
Vencidas de 31 a 60 días	11,258	4,019	15,058
Vencidas de 60 a 120 días	(9,029)	-	-
	<u>2,229</u>	<u>4,019</u>	<u>15,058</u>

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la Gerencia no ha considerado necesario constituir una estimación para deterioro de cuentas por cobrar. Al 1 de enero de 2013, la estimación de las cuentas por cobrar fue de S/.339,471.

## 7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

El accionista principal de la Compañía es Surco Investments S.A., el cual posee el 99.99% del capital social emitido.

### *Operaciones comerciales*

Durante los años 2014 y 2013, la Compañía realizó las siguientes transacciones significativas con entidades relacionadas, en el curso normal de sus operaciones:

(a) Los servicios y préstamos recibidos de entidades relacionadas fueron como sigue:

	<u>Relación</u>	<u>Servicios recibidos</u>		<u>Préstamos recibidos</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
		S/.	S/.	S/.	S/.
		(Nota 2)	(Nota 2)		
Surco Investments S.A.	Matriz	-	293,464	-	-
Inversiones Altair S.A.	Relacionada	138,447	96,677	-	5,900,743
Autosummit Perú S.A.	Relacionada	-	-	-	55,920
Foresta Hotel S.A.C.	Subsidiaria	40,995	39,690	597,800	-
Inmobiliaria Algeciras Limitada	Relacionada	-	-	5,409,888	-

(b) Los servicios prestados y préstamos otorgados a entidades relacionadas fueron como sigue:

Relación	Servicios prestados		Préstamos otorgados		
	2014	2013	2014	2013	
	S/.	S/.	S/.	S/.	
		(Nota 2)		(Nota 2)	
Foresta Hotel S.A.C.	Subsidiaria	2,497,736	1,718,480	-	54,824
	Negocio				
Inmobiliaria Alquife S.A.C.	Conjunto	9,910	707	4,773,758	2,990,035
Inversiones Montesur S.A.	Relacionada	-	-	873,792	1,325,516
D y B Asesorías Limitada	Relacionada	-	-	582,484	883,747
Limatex S.A.	Subsidiaria	-	-	59,052	252,445
Inversiones Altair S.A.	Relacionada	7,358	-	52,854	79,488
Intitop Comercial Chile S.A.	Relacionada	-	-	-	19,600
Surco Investments S.A.	Matriz	10,286	-	6,063	10,338
Autosummit Perú S.A.	Relacionada	3,784	-	900	-
	Negocio				
Inmobiliaria Maraton del Perú S.A.C.	Conjunto	52,881	-	1,352	-
Inversora del Sur S.A.C.	Relacionada	-	-	631	-
Inmobiliaria Auto Summit Peru S.A.C.	Relacionada	-	-	100	-

Producto de estas transacciones, y otras de menor importancia, se generaron los siguientes saldos por cobrar y por pagar:

Relación	31/12/2014	31/12/2013	01/01/2013	
	S/.	S/.	S/.	
		(Nota 2)	(Nota 2)	
<b>Cuentas por cobrar no comerciales - corto plazo (a):</b>				
Inversiones Altair S.A.	Relacionada	238,470	185,508	208,645
Foresta Hoteles S.A.C.	Subsidiaria	166,850	148,380	8,009
Surco Investments S.A.	Matriz	18,200	31,153	23,707
Autosummit Perú S.A.	Relacionada	4,180	3,047	13,335
Limatex S.A.	Subsidiaria	-	-	38,323
Otras		23,641	73,079	134,000
Total		451,341	441,167	426,019
<b>Cuentas por cobrar no comerciales - largo plazo (a):</b>				
Inmobiliaria Alquife S.A.C.	Negocio conjunto	37,451,550	34,162,549	29,747,585
Inversiones Montesur S.A.	Relacionada	5,840,588	4,692,141	3,460,952
Inmobiliaria Algeciras Limitada (b)	Relacionada	5,369,120	-	-
D y B Asesorías Limitada	Relacionada	3,895,592	3,129,885	2,309,022
Intitop Comercial Chile S.A.	Relacionada	243,205	228,245	1,094,416
Total	-	52,800,055	42,212,820	36,611,975
<b>Cuentas por pagar (a):</b>				
Inversiones Altair S.A.C.	Relacionada	-	5,997,420	-
Inmobiliaria Algeciras Limitada	Relacionada	5,409,888	-	-
Surco Investments S.A.	Matriz	-	3,349,078	3,055,614
Foresta Hoteles S.A.C.	Subsidiaria	600,829	289,504	685,933
Otras		339	62,208	-
Total		6,011,056	9,698,210	3,741,547

- (a) Las cuentas por cobrar y por pagar a entidades relacionadas, corresponden principalmente a préstamos recibidos y otorgados para capital de trabajo. Los saldos por cobrar y por pagar a entidades relacionadas no tienen vencimiento específico, ni garantías específicas ni generan intereses, excepto por los préstamos otorgados a Inmobiliaria Alquife S.A.C; D y B Asesorías Limitada e Inversiones Montesur S.A. los que generan intereses a tasas entre 7% a 9% anual y vencen en 2019.
- (b) Las cuentas por pagar a Inmobiliaria Algeciras Limitada, corresponden principalmente a préstamos recibidos para capital de trabajo tienen vencimiento corriente, no tiene garantías específicas y generan un interés de 5.5%; este contrato puede ser renovado a pedido de las partes. En tanto, las cuentas por cobrar corresponden a una entrega a rendir que efectuó la Compañía a un tercero por cuenta de Inmobiliaria Algeciras Limitada para la adquisición de un inmueble, no tiene garantías ni vencimiento específico y generan un interés de 5.5%; siendo que la Compañía no tiene intención de exigir el reembolso en el corto plazo.

***Remuneraciones al personal clave***

Las remuneraciones y/o compensaciones recibidas durante 2014 y 2013 por el personal clave de la Compañía, que tiene la autoridad y responsabilidad de planificar, dirigir y controlar las actividades de la Compañía de manera directa o indirecta, fueron de S/.1,330,071 y S/.1,311,992, respectivamente.

**8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS**

Los otros activos no financieros se componen de lo siguiente:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	S/.	S/.	S/.
		(Nota 2)	(Nota 2)
Saldo a favor impuesto a las ganancias (a)	847,593	956,980	956,375
Impuesto temporal a los activos netos (b)	<u>298,666</u>	<u>309,349</u>	<u>239,760</u>
Total	<u>1,146,259</u>	<u>1,266,329</u>	<u>1,196,135</u>

- (a) Saldo a favor del impuesto a las ganancias, corresponde al impuesto que puede ser recuperado solicitando su devolución, o aplicándolo como crédito contra los pagos a cuenta y de regularización del referido impuesto.
- (b) Impuesto temporal a los activos netos, corresponde a los pagos efectuados en 2014 y 2013, el cual puede ser recuperado solicitando su devolución; dado que no puede ser aplicado como crédito contra futuros pagos a cuenta y regularización del impuesto a las ganancias. El saldo del impuesto temporal a los activos netos correspondiente al 2013 y 2012 fue cobrado en efectivo en los años 2014 y 2013 respectivamente.

## 9. OTROS ACTIVOS

Los otros activos por cobrar se componen de lo siguiente:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	S/.	S/.	S/.
		(Nota 2)	(Nota 2)
Diversas (a)	2,196,179	2,053,541	1,945,270
Depósitos en garantía	249,119	245,596	239,926
Reclamaciones a SUNAT	-	172,661	85,868
Reclamaciones a terceros	325	87,489	-
<b>Total</b>	<u>2,445,623</u>	<u>2,559,287</u>	<u>2,271,064</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, comprende principalmente una cuenta por cobrar a un tercero por S/2,086,700 (equivalente a US\$700,000); a esa fecha la Gerencia no tiene certeza de la recuperación o disposición final de dicho importe. La recuperabilidad de esta cuenta por cobrar dependerá del resultado final del juicio por el cual se persigue el cobro.

## 10. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS, ASOCIADAS Y NEGOCIO CONJUNTO, NETO

Las inversiones en subsidiarias, asociadas y negocio conjunto se componen de lo siguiente:

	Participación en el patrimonio			Saldo contable de inversiones		
	2014	2013	01/01/2013	2014	2013	01/01/2013
	%	%	%	%	%	%
		(Nota 2)	(Nota 2)		(Nota 2)	(Nota 2)
<b>Subsidiarias:</b>						
Limatex S.A. (h)	99.99	99.99	99.99	63	63	63
Foresta Hoteles S.A. C. (f)	99.99	99.99	99.99	3,642,965	3,272,267	3,160,262
Inmobiliara Masan S.A.C. (g)	99.99	99.99	99.99	2,160	2,160	2,160
<b>Negocio Conjunto:</b>						
Inmobiliara Alquife S.A.C. (a)	37.50	37.50	37.50	140,802,825	93,517,668	53,676,397
Inversiones Aleste S.A.C. (d)	37.50	37.50	-	92,555,218	102,813,043	-
Inmobiliaria Maratón del Perú S.A.C.(e)	33.75	-	-	69,051,429	-	-
Primano Inversiones S.A.C. (b)	33.75	-	-	98,765,263	-	-
<b>Asociadas:</b>						
Inversiones La Rioja S.A. (c)	39.20	39.20	39.05	102,402,936	104,900,472	106,688,900
Inmobiliaria Viena	-	-	35.83	-	-	130,941
<b>Otras Inversiones Menores</b>						
Auto Summit Perú S.A.C.	0.01	0.01	0.01	50	50	50
Inversiones Altair S.A.C.	0.01	0.01	0.01	50	50	50
Inversora del Sur S.A.C (i)	1.00	1.00	1.00	1,000	1,000	1,000
<b>Total</b>				<u>507,223,959</u>	<u>304,506,773</u>	<u>163,659,823</u>

- (a) Inmobiliaria Alquife S.A.C., constituida en febrero de 2009, se dedica a las actividades de almacenaje, construcción y administración de bodegas de almacenamiento propias y/o ajenas así como otras actividades conexas o relacionadas. El domicilio legal de la Compañía es Carretera Autopista Panamericana Sur Nro. 2001 (kilómetro 38), Punta Hermosa, Lima, Perú.

- (b) Primano Inversiones S.A.C. se constituyó en el Perú en el departamento de Lima el 12 de diciembre de 2014, y en la cual la Compañía posee el 33.75% de participación. Se dedica a la inversión inmobiliaria, para la cual podrá adquirir y vender bienes raíces, construir en ellos, refaccionarlos y restaurarlos por cuenta propia o ajena, administrarlos y darlos en arrendamiento o cualquiera otra forma de explotación. Primano Inversiones S.A.C. posee el 100% de las acciones de Inmobiliaria Nor Harafe S.A.C. e Inversiones Altamar S.A.C. las que poseen terrenos como propiedades de inversión por un área total de 1,620,739 metros cuadrados, adquiridos para llevar a cabo proyectos inmobiliarios.
- (c) Inversiones La Rioja S.A. se constituyó en agosto de 1998. Inició sus operaciones en julio de 2000, brinda servicios de hospedaje, alimentación y afines en sus hoteles de la cadena Marriot en Perú. La inversión en La Rioja S.A. fue inicialmente propiedad de la Compañía, siendo su costo original de adquisición de S/.48,427,838. En diciembre de 2009, la Compañía transfirió en una transacción en rueda de bolsa dichas acciones a Algeciras Inversiones S.A.C. (su subsidiaria en ese entonces) a un valor de venta de S/.120,844,107. En agosto de 2013, producto de la fusión de la Compañía con Algeciras Inversiones (Nota 1 (d)), dichas acciones fueron incorporadas en los estados financieros separados adjuntos de la Compañía.
- (d) Inversiones Aleste S.A.C. se constituyó el 30 de abril de 2013 y su principal activo es un terreno que será destinado a un proyecto inmobiliario. Con fecha 15 de octubre de 2013, la Compañía adquirió el 37.5% de las acciones de Inversiones Aleste S.A.C., por un total de US\$600,000. De acuerdo con lo estipulado en el contrato de transferencia de acciones, al 31 de diciembre de 2013, la Compañía pagó sólo el 50% del total del precio de compra, encontrándose el pago del otro 50% sujeto a que se realice la inscripción del terreno en el registro de predios de Lima, libre de cargas, anotaciones y gravámenes.

La contraprestación pagada por la adquisición de las acciones fue de S/.1,724,100, siendo el valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos de Inversiones Aleste S.A.C. de S/.102,813,043, compuesto principalmente por propiedades de inversión. La transacción originó el reconocimiento de una plusvalía negativa ascendente a S/.101,088,943 los cuales fueron reconocidos retrospectivamente en el año 2013 (Nota 26).

- (e) Inmobiliaria Maraton del Perú S.A.C. se constituyó el 24 de septiembre de 2012, tiene como actividad económica la compra venta de bienes muebles e inmuebles, construcción y desarrollo de urbanizaciones, entre otros.

Con fecha 5 de octubre de 2012, el Sr. Manuel Omar Alarcón Santisteban (vendedor) quién poseía el 99.99% del capital social de Inmobiliaria Maraton del Perú S.A.C. e Inmobiliaria Alquife S.A.C. (optante) firmaron un contrato, en virtud del cual el vendedor le otorgó a la optante, la opción exclusiva de compra, de 1000 acciones de un valor nominal de S/.1.00 nuevo sol, representativas del 100% del capital social de Inmobiliaria Maraton del Perú S.A.C.

El 23 de junio de 2014, se firma una adenda al contrato antes indicado, en el que:

- El vendedor declara que se cumplió con las condiciones de saneamiento de los terrenos, condición para el ejercicio de la opción.
- Se acuerda que previo al ejercicio de la opción, Inmobiliaria Maraton del Perú S.A.C. transferirá vía escisión un bloque de terreno a Inmobiliaria Norharafe S.A.C., (sociedad propiedad del vendedor a esa fecha).

- La optante conviene con el vendedor que las opciones de compra de las acciones de Inmobiliaria Maraton del Perú S.A.C. serán ejercidas por: Algeciras S.A., D y B Asesorías Limitada, Inversiones Monte Sur S.A., Inversiones Joper Spa., Sociedad de Inversiones Fénix Limitada, Rafael Villanueva Merino (los nuevos accionistas).

El 3 de diciembre de 2014, los nuevos accionistas ejercieron la opción de compra sobre las acciones de Inmobiliaria Maraton del Perú S.A.C., por lo cual la Compañía adquirió una participación del 33.75% pagando un precio de US\$90,263 (equivalente a S/.265,285). El valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos de S/.69,051,429 está compuesto principalmente por propiedades de inversión. La transacción originó el reconocimiento de una plusvalía negativa ascendente a S/.68,786,144 reconocida en los resultados del año.

- (f) Foresta Hoteles S.A.C. constituida en febrero de 1998, se dedica a la explotación del hotel propiedad de Algeciras S.A. de nombre "Foresta Hotel & Suites"; en el cual brinda servicios de hospedaje, alimentación, alquiler de sala de eventos. El domicilio legal de la Compañía es en calle Los Libertadores 490, San Isidro, Lima - Perú.
- (g) Inmobiliaria Masan S.A.C., constituida en junio 2005, se dedica a los servicios de corretaje en general e inversiones de carácter inmobiliario; a la fecha no tiene operaciones.
- (h) Limatex S.A. inició sus operaciones en julio 2003, se dedicó a la fabricación y comercialización de productos textiles. Esta compañía se encuentra en liquidación y no realiza operaciones desde el 2011.
- (i) Inversora del Sur S.A. se constituyó e inició sus operaciones el 2 de diciembre de 2010, se dedica a los negocios e inversiones de carácter comercial, mercantil o financiero. Estas acciones fueron adquiridas en enero 2011. Se encuentra inoperativa.

A continuación presentamos un resumen de las cifras de los estados financieros de las Subsidiarias, Asociadas y Negocio Conjunto más representativos al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y al 1 de enero de 2013:

<b>Negocio Conjunto</b>	<b>Inmobiliaria Alquife S.A.C.</b>		
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	<b>S/.</b>	<b>S/.</b>	<b>S/.</b>
Activos	813,144,235	661,622,825	408,557,248
Pasivos	437,663,784	412,241,797	265,419,310
Patrimonio	375,479,134	249,379,711	143,137,060
Ganancia neta	122,547,085	102,474,166	8,072,937

  

<b>Asociada</b>	<b>Primano Inversiones S.A.C.</b>		
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	<b>S/.</b>	<b>S/.</b>	
Activos	433,411,100	-	-
Pasivos	140,803,283	-	-
Patrimonio	292,637,817	-	-
Ganancia neta	292,627,817	-	-

  

<b>Asociada</b>	<b>Inversiones La Rioja S.A.</b>		
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	<b>S/.</b>	<b>S/.</b>	<b>S/.</b>
Activos	531,260,656	525,245,241	465,776,922
Pasivos	270,028,677	257,641,995	192,565,911
Patrimonio	261,231,979	267,603,246	273,211,011
Ganancia (pérdida) neta	4,566,868	(5,461,826)	9,946,198

  

<b>Asociada</b>	<b>Inversiones Aleste S.A.C.</b>		
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	<b>S/.</b>	<b>S/.</b>	
Activos	349,558,080	13,795,926	-
Pasivos	102,744,116	13,966,667	-
Patrimonio	246,813,914	(170,741)	-
Ganancia (pérdida) neta	246,984,655	(171,741)	-

<b>Negocio conjunto</b>	<b>Inmobiliaria Maraton del Perú S.A.C.</b>		
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	<b>S/.</b>	<b>S/.</b>	
Activos	309,980,016	-	-
Pasivos	105,383,188	-	-
Patrimonio	204,596,828	-	-
Ganancia neta	211,116,005	-	-

<b>Subsidiaria</b>	<b>Foresta Hoteles S.A.C.</b>		
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	<b>S/.</b>	<b>S/.</b>	<b>S/.</b>
Activos	4,364,819	3,853,728	3,548,633
Pasivos	716,099	581,134	388,056
Patrimonio	3,648,720	3,272,594	3,160,578
Ganancia neta	376,127	112,016	282,276

<b>Subsidiaria</b>	<b>Inmobiliaria Masan S.A.C.</b>		
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	<b>S/.</b>	<b>S/.</b>	<b>S/.</b>
Activos	1,963,348	1,963,348	1,963,348
Pasivos	1,159,537	1,159,537	1,159,537
Patrimonio	803,811	803,811	803,811
Resultado neto	-	-	-

<b>Subsidiaria</b>	<b>Limatex S.A.</b>		
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	<b>S/.</b>	<b>S/.</b>	<b>S/.</b>
Activos	1,314,638	1,298,824	1,391,865
Pasivos	1,404,504	1,260,550	1,042,611
Patrimonio	(89,866)	38,274	349,254
Ganancia (pérdida) neta	(121,905)	(206,281)	1,981,102



## 11. PROPIEDADES DE INVERSION

El movimiento en el costo y en depreciación acumulada de propiedades de inversión por 2014 y 2013, fue como sigue:

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, este rubro comprende:

	<b>Terrenos (a)</b>	<b>Edificios e instala- ciones (b)</b>	<b>Total</b>
	<b>S/.</b>	<b>S/.</b>	<b>S/.</b>
<b>Costo:</b>			
Saldos al 1 de enero de 2013 (Nota 2 (b))	18,345,614	33,766,353	52,111,967
Cambio en el valor razonable	2,037,037	98,808	2,135,845
Adiciones	-	3,277,827	3,277,827
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldos al 31 de diciembre de 2013 (Nota 2 (b))	20,382,651	37,142,988	57,525,639
Cambio en el valor razonable	19,080,103	21,427,717	40,507,820
Adiciones	-	27,170	27,170
Retiros	-	(206,975)	(206,975)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>39,462,754</u>	<u>58,390,900</u>	<u>97,853,654</u>

- (a) Un terreno ubicado en el distrito de Miraflores, así como el costo de un edificio de once pisos y cuatro sótanos destinado para uso de oficinas, denominado “Edificio Fundación”. Se encuentra hipotecado garantizando un préstamo otorgado por el Banco de Crédito.

Un terreno ubicado en el distrito de San Isidro así como el costo de un edificio de cuatro pisos destinado para uso del hotel “Foresta Hotel & Suites”.

- (b) Los edificios e instalaciones incluyen las edificaciones de Edificio Fundación, Foresta Hoteles y las de los locales comerciales ubicados en el “Centro Comercial Santa María”. Estas últimas edificaciones se efectuaron dentro del perímetro de un terreno cedido en uso por un tercero. La cesión del terreno, fue acordada mediante la firma del contrato de cesión de derecho de superficie de fecha 17 de setiembre de 1997 e inscrita en registros públicos el 29 de marzo de 1999. La cesión tiene una vigencia de 35 años contados a partir de la firma del contrato antes indicado y contempla el desembolso de una merced conductiva anual ascendente a US\$90,000.

La Compañía mantiene seguros sobre sus propiedades de inversión de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia. En opinión de la Gerencia, sus políticas de seguros son consistentes con la práctica internacional en la industria y el riesgo de eventuales pérdidas por siniestros considerados en la póliza de seguros es razonable considerando el tipo de activos que posee la Compañía.

Los valores razonables han sido determinados por tasaciones realizadas por un perito tasador independiente utilizando el enfoque comparable de mercado que refleje los precios de transacción recientes para propiedades similares.

Detalles de las propiedades de inversión e información acerca de la jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2014 se muestra a continuación:

	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
Terrenos	-	13,587,188	-	13,587,188
Edificios	-	20,099,528	-	20,099,528
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>33,686,716</b>	<b>-</b>	<b>33,686,716</b>

## 12. UNIDADES DE TRANSPORTE, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)

El movimiento en costo y depreciación acumulada de unidades de transporte, mobiliario y equipo, neto por 2014 y 2013, fue como sigue:

	<b>Instalaciones</b>	<b>Muebles y enseres</b>	<b>Equipos de cómputo</b>	<b>Equipos diversos</b>	<b>Unidades de transporte</b>	<b>Obras en curso</b>	<b>Total</b>
	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.
<b>COSTO:</b>							
Al 1 de enero de 2013	-	117,658	89,873	239,355	159,438	85,335	691,659
Adiciones	-	16,580	-	4,389	70,879	-	91,848
Retiros	-	(8,212)	-	-	-	-	(8,212)
Transferencias	-	-	-	-	-	(85,335)	(85,335)
Al 31 de diciembre de 2013	-	126,026	89,873	243,744	230,317	-	689,960
Adiciones	61,520	41,420	1,745	88,965	-	113,686	307,336
Transferencias	-	-	-	-	-	(113,686)	(113,686)
Al 31 de diciembre de 2014	61,520	167,446	91,618	332,709	230,317	-	883,610
<b>DEPRECIACION ACUMULADA:</b>							
Al 1 de enero de 2013	-	71,665	54,892	113,930	159,435	-	399,922
Adiciones	-	10,037	15,965	19,657	3,543	-	49,202
Retiros	-	(12,907)	-	-	-	-	(12,907)
Al 31 de diciembre de 2013	-	68,795	70,857	133,587	162,978	-	436,217
Adiciones	6,857	12,348	14,131	22,163	14,176	-	69,675
Al 31 de diciembre de 2014	6,857	81,143	84,988	155,750	177,154	-	505,892
Total al 31 de diciembre de 2014	54,663	86,303	6,630	176,959	53,163	-	377,718
Total al 31 de diciembre de 2013	-	57,231	19,016	110,157	67,339	-	253,743
Total al 1 de enero de 2013	-	45,993	34,981	125,425	3	85,335	291,737

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía no ha otorgado garantías a terceros sobre sus unidades de transporte, mobiliario y equipo.

La Compañía mantiene seguros sobre sus principales activos de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia. En opinión de la Gerencia, sus políticas de seguros son consistentes con la práctica internacional en la industria y el riesgo de eventuales pérdidas por siniestros considerados en la póliza de seguros es razonable considerando el tipo de activos que posee la Compañía.

La depreciación del período 2014 y 2013 se presenta en gastos de administración (Nota 18).

### 13. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Corresponde a facturas por pagar principalmente a proveedores locales por servicios de mantenimiento. Las cuentas por pagar comerciales tienen vencimiento corriente y se encuentran dentro de los plazos de vencimiento, no devengan intereses y no cuentan con garantías específicas.

### 14. PASIVOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Los pasivos por beneficios a los empleados se componen de lo siguiente:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	S/.	S/.	S/.
Vacaciones por pagar	271,252	479,212	407,768
Compensación por tiempo de servicios	83,832	78,006	73,620
Aportes previsionales y de seguridad social:			
AFP	24,968	23,283	24,058
ESSALUD	15,010	14,862	15,104
Total	<u>395,062</u>	<u>595,363</u>	<u>520,550</u>

### 15. OTROS PASIVOS

Los otros pasivos se componen de lo siguiente:

	<u>31/12/2014</u>		<u>31/12/2013</u>		<u>01/01/2013</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.
Intereses por pagar	1,022,742	-	702,694	-	895,561	-
Tributos	499,804	-	393,476	-	443,741	-
Diversas	343,267	-	305,875	-	290,779	-
Depósitos en garantía	-	782,549	-	679,094	-	484,336
	<u>1,865,813</u>	<u>782,549</u>	<u>1,402,045</u>	<u>679,094</u>	<u>1,630,081</u>	<u>484,336</u>

## 16. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Las obligaciones financieras se componen de lo siguiente:

	31/12/2014		31/12/2013		01/01/2013	
	Corriente S/.	No corriente S/.	Corriente S/.	No corriente S/.	Corriente S/.	No corriente S/.
<b><u>Banco de Crédito del Perú</u></b>						
Pagaré obtenido para financiar capital de trabajo, devenga un interés de 4% anual, con vencimiento en julio 2017.	2,146,020	8,223,956	1,812,900	9,700,386	4,103,157	10,504,432
Pagaré obtenido para financiar capital de trabajo, devenga un interés de 6.5% anual, con vencimiento en enero 2014.	-	-	2,796,000	-	-	-
Pagaré obtenido para financiar capital de trabajo, devenga un interés de 6.0% anual, con vencimiento en junio 2014.	-	-	560,296	-	-	-
Préstamo obtenido para financiar capital de trabajo, devenga un interés de 6.5% anual, con vencimiento en enero 2019.	558,073	1,946,208	-	-	-	-
Pagaré obtenido para financiar capital de trabajo, devenga un interés de 4.5% anual, con vencimiento en abril 2015.	7,472,500	-	-	-	-	-
Pagaré obtenido para financiar capital de trabajo, devenga un interés de 5.5% anual, con vencimiento en mayo 2015.	1,195,600	-	-	-	-	-
Pagaré obtenido para financiar capital de trabajo, devenga un interés de 5.5% anual, con vencimiento en mayo 2015.	896,700	-	-	-	-	-
<b><u>Banco Santander Suisse S.A.</u></b>						
Préstamo obtenido para financiar capital de trabajo por un monto de US\$8,500,000 obtenido en julio 2008 a un plazo de 5 años en la modalidad stand by, devenga intereses a una tasa de interés variable LIBOR a 6 meses + 0.65% con vencimiento en enero 2013 y con renovación automática a discreción de la Compañía.	-	-	-	23,766,000	-	21,683,500
Préstamo obtenido para financiar capital de trabajo por un monto de US\$10,000,000 obtenido en noviembre 2010 a un plazo de 3 años en la modalidad stand by, devenga intereses a una tasa de interés fija de 2.2% con vencimiento en enero 2013 y con renovación automática a discreción de la Compañía.	-	-	-	27,960,000	-	25,510,000
Préstamo obtenido para financiar capital de trabajo por un monto de US\$4,000,000 obtenido en octubre 2012 a un plazo de 6 meses, devenga intereses a una tasa de interés variable LIBOR a 6 meses + 0.65% con vencimiento en noviembre 2013 y con renovación automática a discreción de la Compañía.	-	-	-	11,184,000	-	10,204,000

	31/12/2014		31/12/2013		01/01/2013	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.
<b><u>Banco Santander Miami</u></b>						
Préstamo obtenido para financiar capital de trabajo por un monto de US\$18,000,000 obtenido en febrero 2014 a un plazo de 14 meses, devenga intereses a una tasa de 3.25% anual con vencimiento en abril 2015 y con renovación automática a discreción de la Compañía.	-	53,802,000	-	-	-	-
Préstamo obtenido para financiar capital de trabajo por un monto de US\$4,500,000 obtenido en febrero 2014 a un plazo de 5 años, devenga intereses a una tasa de 3.25% hasta noviembre 2016 y luego interés variable LIBOR 3 meses + 1.1%, con vencimiento en noviembre 2018 y con renovación automática a discreción de la Compañía.	-	13,450,500	-	-	-	-
<b><u>Banco Santander Perú S.A.</u></b>						
Pagaré obtenido para financiar capital de trabajo, devenga un interés de 6.5% anual, con vencimiento en noviembre 2013.	-	-	-	-	-	3,826,500
Pagaré obtenido para financiar capital de trabajo, devenga un interés de 6.5% anual, con vencimiento en octubre 2017.	1,310,402	8,732,406	1,150,976	9,394,343	-	-
Leasing obtenido para adquisición de unidad de transporte, devenga un interés de 7.5% anual, con vencimiento en setiembre 2016.	20,542	16,524	18,111	34,673	-	-
Sobregiro bancario	-	-	-	-	1,245,748	-
Total	<u>13,599,837</u>	<u>86,171,594</u>	<u>6,338,283</u>	<u>82,039,402</u>	<u>5,348,905</u>	<u>71,728,432</u>

Los endeudamientos a largo plazo son pactados principalmente con el Banco Santander Miami, en el que las partes acuerdan que los préstamos se renovarán automáticamente en cada fecha de vencimiento en los mismos términos y condiciones a menos que el Banco comunique lo contrario.

Los pagarés y préstamos no cuentan con garantías específicas, excepto los préstamos con el Banco Santander Miami S.A. y Santander Perú S.A. a quien se dio en garantía hipotecaria el edificio "Fundación" y con el Banco de Crédito del Perú S.A.C. a quien se dio en garantía hipotecaria el Hotel Foresta.

## 17. PATRIMONIO

### (a) Capital social emitido

El capital social emitido de la Compañía está representado por 89,398,888 acciones comunes íntegramente suscritas y pagadas, cuyo valor nominal es de S/.1.00 por acción.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la estructura de participación accionaria de la Compañía es como sigue:

Participación individual en el capital (en %):	Accionistas	Participación
	Nº	%
Hasta 1	1	0.01
De 90.01 a 100	1	99.99
Total	<u>2</u>	<u>100.00</u>

**(b) Aumento de capital**

En Junta General de Accionistas con fecha 21 de enero de 2014 se acuerda realizar el aumento de capital por capitalización de créditos del accionista Surco Investments S.A. al 31 de diciembre de 2013 por S/.3,317,902.

**(c) Resultados acumulados**

**(c.1) Marco regulatorio**

De acuerdo con lo señalado por el D. Legislativo 945 del 23 de diciembre de 2003, que modificó la Ley del Impuesto a las ganancias, las personas jurídicas domiciliadas que acuerden la distribución de dividendos o cualquier otra forma de distribución de utilidades, retendrán el 4.1% del monto a distribuir, excepto cuando la distribución se efectúe a favor de personas jurídicas domiciliadas.

No existen restricciones para la remesa de dividendos ni para la repatriación del capital a los inversionistas extranjeros.

**(d) Reserva legal**

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, la reserva legal se constituye transfiriendo como mínimo 10% de la ganancia neta de cada ejercicio, después de deducir pérdidas acumuladas, hasta que alcance un monto equivalente a la quinta parte del capital. En ausencia de ganancias no distribuidas o reservas de libre disposición, la reserva legal debe ser aplicada a compensar pérdidas, pero debe ser repuesta. La reserva legal puede ser capitalizada, pero igualmente debe ser repuesta.

En el 2015 la Compañía transferirá de resultados acumulados a reserva legal la ganancia S/.17,879,778. Con ello, alcanzará el límite requerido por la Ley General de Sociedades.

**18. GASTOS DE ADMINISTRACION**

Los gastos de administración comprenden las siguientes partidas:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	S/.	S/.
Cargas de personal	2,989,097	3,300,872
Servicios prestados por terceros	2,303,896	1,959,021
Alquileres	2,848,053	2,475,785
Tributos	299,928	208,054
Provisiones del ejercicio:		
Depreciación (Nota 12)	69,675	49,202
Compensación por tiempo de servicios	241,361	232,320
Diversos	627,815	596,259
Total	<u>9,379,825</u>	<u>8,821,513</u>

## 19. INGRESOS FINANCIEROS

Los ingresos financieros comprenden principalmente ingresos por intereses generados por los préstamos para capital de trabajo otorgados a entidades relacionadas Nota 7.

## 20. GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros comprenden las siguientes partidas:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	S/.	S/.
Gastos por intereses (a)	4,616,995	3,098,200
Otros gastos financieros	<u>565,733</u>	<u>889,894</u>
Total	<u><u>5,182,728</u></u>	<u><u>3,988,094</u></u>

- (a) Corresponde a intereses devengados correspondiente a obligaciones financieras y a préstamos con entidades relacionadas.

## 21. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

### (a) Régimen tributario del impuesto a las ganancias

#### (i) Tasa del impuesto

La tasa de impuesto a las ganancias de las personas jurídicas domiciliadas en Perú, vigente al 31 de diciembre de 2014, es de 30%.

Las personas jurídicas domiciliadas en Perú se encuentran sujetas a una tasa adicional de 4.1%, sobre toda suma que pueda considerarse una disposición indirecta de utilidades, que incluyen sumas cargadas a gastos e ingresos no declarados; esto es, gastos susceptibles de haber beneficiado a los accionistas, entre otros; que son asumidos por la persona jurídica.

#### (ii) Precios de transferencia

Para propósitos de determinación del Impuesto a la Ganancia y del Impuesto General a las Ventas en Perú, las personas jurídicas que realicen transacciones con entidades relacionadas o con sujetos residentes en territorios de baja o nula imposición, deberán: (a) presentar una declaración jurada anual informativa de las transacciones que realicen con las referidas empresas, cuando el monto de estas transacciones resulte mayor a S/.200,000, y (b) contar con un Estudio Técnico de Precios de Transferencia, además de la documentación comprobatoria de este Estudio, cuando el monto de sus ingresos devengados superen los S/.6,000,000 y hubieran efectuado transacciones con entidades relacionadas en un monto superior a S/.1,000,000. Ambas obligaciones son exigibles en el caso de que se hubiera realizado al menos una transacción desde, hacia, o a través de países de baja o nula imposición.

La Compañía cuenta con el Estudio Técnico de Precios de Transferencia correspondiente al 2013, y están realizando el respectivo estudio por el año 2014. En opinión de la Gerencia, no resultarán pasivos de importancia para los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013, en relación a los precios de transferencia.

**(iii) Modificaciones significativas al Impuesto a las ganancias**

De acuerdo a la Ley N° 30296 de fecha 31 de diciembre de 2014, la tasa de impuesto a las ganancias de las personas jurídicas domiciliadas en Perú se determinará aplicando sobre su ganancia neta las siguientes tasas:

<b>Ejercicios gravables:</b>	<b><u>Tasas</u></b>
2015 - 2016	28%
2017 - 2018	27%
2019 - en adelante	26%

Las personas jurídicas domiciliadas en Perú se encuentran sujetas a una tasa adicional, según se describe en el cuadro de abajo, sobre toda suma que pueda considerarse una disposición indirecta de utilidades, que incluyen sumas cargadas a gastos e ingresos no declarados; esto es, gastos susceptibles de haber beneficiado a los accionistas, participacionistas, entre otros; gastos particulares ajenos al negocio; gastos de cargo de accionistas, participacionistas, entre otros, que son asumidos por la persona jurídica.

<b>Ejercicios gravables:</b>	<b><u>Tasas</u></b>
2015 - 2016	6.8%
2017 - 2018	8.0%
2019 - en adelante	9.3%

**(iv) Pérdidas tributarias**

De conformidad con el D. Leg. 945, que modifica el Reglamento de la Ley del Impuesto a las ganancias y a lo señalado por la Ley 27513, el arrastre de las pérdidas tributarias a partir del ejercicio 2004 se da con arreglo a alguno de los siguientes sistemas:

- (i) Compensar la pérdida neta total de tercera categoría de fuente peruana que registren en un ejercicio gravable imputándola año a año, hasta agotar su importe, a las rentas netas de tercera categoría que se obtengan en los 4 (cuatro) ejercicios inmediatos posteriores completados a partir del ejercicio siguiente al de su generación. El saldo que no resulte compensado una vez transcurrido ese lapso, no podrá compensarse en los ejercicios siguientes.
- (ii) Compensar la pérdida neta total de tercera categoría de fuente peruana que registren en un ejercicio gravable imputándola año a año, hasta agotar su importe, al 50% de las rentas netas de tercera categoría que se obtengan en los ejercicios inmediatos posteriores.

Para compensar la pérdida tributaria, la Gerencia de la Sociedad ha decidido optar por el primer sistema que consiste en compensar las pérdidas con la renta neta que se obtenga en los cuatro ejercicios inmediatos posteriores computados a partir del ejercicio siguiente al de su generación.



El detalle de las pérdidas tributarias de Algeciras S.A. son:

<u>Año de generación</u>	<u>Pérdida tributaria</u> S/.	<u>Año de caducidad</u>
2012	4,824,287	2016
2013	5,570,228	2017
2014	4,671,524	2018

(v) **Situación Tributaria**

Las declaraciones juradas de impuesto a las ganancias correspondientes a los ejercicios 2010 a 2014 están pendientes de revisión por la administración tributaria, la cual tiene la facultad de efectuar dicha revisión dentro de los cuatro años siguientes al año de presentación de la correspondiente declaración jurada de impuesto a las ganancias. La Gerencia estima que no surgirán pasivos de importancia como resultado de las revisiones pendientes.

Debido a las posibles interpretaciones que las autoridades tributarias pueden dar a las normas legales aplicables en cada año, a la fecha, no es posible determinar si de las revisiones que se realicen resultarán o no pasivos para la Compañía, por lo que cualquier eventual mayor impuesto o recargo que pudiera resultar de las revisiones fiscales sería aplicado a los resultados del ejercicio en que estos se determinen. Sin embargo, en opinión de la Gerencia cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

(b) **El (gasto) ingreso por impuesto a las ganancias reconocido en la pérdida del año**

	<u>31/12/2014</u> S/.	<u>31/12/2013</u> S/.
Impuesto a las ganancias diferido	<u>(13,682,604)</u>	<u>548,745</u>

(c) **Saldo de impuesto a las ganancias diferido**

Los impuestos diferidos activos y pasivos se componen de lo siguiente:

	<u>Al 1 de enero de 2013</u> S/.	<u>Efecto en el patrimonio</u> S/.	<u>Efecto en el estado de resultados integrales</u> S/.	<u>Al 31 de diciembre de 2013</u> S/.	<u>Efecto en el patrimonio</u> S/.	<u>Efecto en el estado de resultados integrales</u> S/.	<u>Efecto de cambio de tasa fiscales</u> S/.	<u>Al 31 de diciembre de 2014</u> S/.
Valor razonable de propiedades de inversión	(8,485,837)	-	(1,143,463)	(9,629,300)	-	(6,718,236)	(2,972,279)	(19,319,815)
Inversión en subsidiaria (Limatex S.A.)	6,054,649	-	-	6,054,649	-	-	(807,287)	5,247,362
Provisión por vacaciones	120,338	-	15,247	135,585	-	(64,142)	5,496	76,939
Pérdida tributaria arrastrable	1,447,286	-	1,671,067	3,118,353	-	(3,118,353)	-	-
Valor presente contrato de alquiler								
Marianistas	77,972	(1,094)	-	76,878	(10,851)	-	-	66,027
Otros	34,530	-	5,894	40,424	-	(10,033)	2,230	32,621
Pasivo diferido, neto	<u>(751,062)</u>	<u>(1,094)</u>	<u>548,745</u>	<u>(203,411)</u>	<u>(10,851)</u>	<u>(9,910,764)</u>	<u>(3,771,840)</u>	<u>(13,896,866)</u>

La Compañía no ha reconocido el impuesto a las ganancias diferido que se origina por la diferencia temporaria entre las bases contables y tributarias de sus inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjunto debido a que es capaz de controlar el momento de la reversión de dicha diferencia y es probable que la diferencia temporaria no revierta en un futuro

previsible; excepto en lo relacionado a la diferencia temporal deducible originada por su inversión en Limatex S.A. por la cual se ha reconocido un activo diferido en consideración que dicha subsidiaria se encuentra en proceso de liquidación por lo que la Gerencia ha estimado que dicha diferencia temporal revertirá en un futuro previsible y que la Compañía contará con ganancias fiscales contra las que aplicará dicha reversión.

El activo por impuesto a la renta diferido relacionado con las pérdidas tributarias arrastrables fue dado de baja en 2014, en consideración de que por el método de compensación elegido, se cuenta con solo 4 años para su total aplicación iniciando a vencer el plazo desde 2016; sin embargo los planes de la Gerencia para generar ganancia fiscal gravable van más allá de ese plazo.

## 22. ARRENDAMIENTOS

### (a) *La Compañía como arrendador*

Los ingresos procedentes de arrendamientos de inmuebles ascendieron a S/.10,469,722 en 2014 (S/.8,711,575 en 2013).

Los inmuebles que se encuentran bajo arrendamientos operativos están sujetos a compromisos de arrendamiento que van de uno (1) a siete (7) años, y los incrementos de precios se rigen por el Índice de Precios al Consumidor de (IPC); la gerencia de la Compañía estima que los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2014 serán renovados automáticamente.

Al 31 de diciembre, la Compañía ha contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento operativos mínimas:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	S/.	S/.
Menos de un año	10,378,545	8,711,575
Entre uno (1) y cinco (5) años	39,766,050	34,846,300
Más de cinco (5) años	<u>10,960,611</u>	<u>43,577,875</u>
	<u>61,105,206</u>	<u>87,135,750</u>

### (b) *La Compañía como arrendatario*

La Compañía también ha celebrado contratos de arrendamiento operativos de algunas instalaciones y oficinas, que van de uno (1) a seis (6) años, y con incrementos de precios se rigen por el Índice de Precios al Consumidor (IPC).

Al 31 de diciembre, la Compañía ha contratado con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	S/.	S/.
Menos de un año	368,066	2,475,785
Entre uno (1) y cinco (5) años	2,311,406	9,903,140
Más de cinco (5) años	<u>2,889,257</u>	<u>12,506,745</u>
	<u>5,568,729</u>	<u>24,885,670</u>

Los gastos procedentes de arrendamientos de estas oficinas ascendieron a S/2,848,053 en 2014 (S/2,475,785 en 2013).

## 23. TRANSACCIONES NO MONETARIAS Y ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Las actividades de inversión y financiamiento que no generaron desembolsos de efectivo, y que afectaron activos y pasivos para los años terminados el 31 de diciembre, se resumen de la siguiente forma:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	S/.	S/.
Venta de de unidades de transporte, mobiliario y equipo	(206,975)	-
Capitalización de préstamos a entidades relacionadas	3,317,901	3,122,350
Compra de inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjunto	68,040	-

## 24. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

### *Fianzas y garantías otorgadas*

Para garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas por los pagarés y préstamos se otorgaron garantías específicas con el Banco Santander Miami S.A., Santander Perú S.A. y banco de Crédito del Perú a quienes se le dieron en garantía hipotecaria el edificio “Fundación” y el “Hotel Foresta” (Nota 16).

Para garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas según el contrato de arrendamiento de sus oficinas administrativas, la Compañía ha otorgado fianzas de instituciones bancarias por un monto de US\$36,899 (equivalente a S/106,676).

## 25. EFECTOS EN LOS CAMBIOS DE POLITICAS CONTABLES

Los efectos de los cambios de políticas contables que se describen en la Nota 2, se presentan a continuación:

Los estados financieros separados al 1 de enero de 2013 han sido reexpresados para reflejar este cambio de política contable desde el período comparativo más antiguo como si la nueva política contable hubiera sido siempre de aplicación.

- (a) Al 01 de diciembre de 2013, la reexpresión de los saldos de inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos y cambio del valor de propiedades de inversión fue S/.19,812,075 y S/.1,309,804, respectivamente, lo que generó un efecto en el pasivo por impuesto a la renta diferido de S/.392,840 y un efecto en resultados acumulados por S/.20,729,039.

	<b>Algeciras S.A. (previamente reportados)</b>	<b>Efectos de cambios de política</b>	<b>Algeciras S.A. (reexpresado)</b>
	<b>S/.</b>	<b>(Nota 2)</b>	<b>S/.</b>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo	220,999	-	220,999
Cuentas por cobrar comerciales, neto	301,166	-	301,166
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	426,019	-	426,019
Otros activos no financieros	1,196,135	-	1,196,135
Otros activos por cobrar	2,271,064	-	2,271,064
Gastos pagados por anticipado	330,718	-	330,718
Total activos corrientes	<u>4,746,101</u>	<u>-</u>	<u>4,746,101</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	36,611,975	-	36,611,975
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocio conjunto, neto	143,847,748	19,812,075	163,659,823
Propiedades de inversión	50,802,163	1,309,804	52,111,967
Unidades de transporte, mobiliario y equipo, neto	291,737	-	291,737
Activos intangibles, neto de amortización	27,601	-	27,601
Total activos no corrientes	<u>231,581,224</u>	<u>21,121,879</u>	<u>252,703,103</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u><u>236,327,325</u></u>	<u><u>21,121,879</u></u>	<u><u>257,449,204</u></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Sobregiros bancarios	1,245,748	-	1,245,748
Obligaciones financieras	4,103,157	-	4,103,157
Cuentas por pagar comerciales	59,058	-	59,058
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	3,741,547	-	3,741,547
Pasivos por beneficios a los empleados	520,550	-	520,550
Otras cuentas por pagar	1,630,081	-	1,630,081
Total pasivos corrientes	<u>11,300,141</u>	<u>-</u>	<u>11,300,141</u>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Otras cuentas por pagar	484,336	-	484,336
Obligaciones financieras	71,728,432	-	71,728,432
Ganancias diferidas	275,975	-	275,975
Pasivos por impuesto a las ganancias diferido	358,222	392,840	751,062
Otras provisiones	1,957,200	-	1,957,200
Total pasivos no corrientes	<u>74,804,165</u>	<u>392,840</u>	<u>75,197,005</u>
Total pasivos	<u>86,104,306</u>	<u>392,840</u>	<u>86,497,146</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social emitido	86,080,983	-	86,080,983
Otras reservas	(181,928)	-	(181,928)
Resultados acumulados	64,323,964	20,729,039	85,053,003
Total patrimonio	<u>150,223,019</u>	<u>20,729,039</u>	<u>170,952,058</u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<u><u>236,327,325</u></u>	<u><u>21,121,879</u></u>	<u><u>257,449,204</u></u>

- (b) Al 31 de diciembre de 2013, la reexpresión de los saldos de inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos y reexpresión de propiedades de inversión, producto del cambio en políticas contables antes explicadas, así como la incorporación de los ajustes derivados de la medición posterior de los activos y pasivos adquiridos de Inversiones Aleste S.A.C. (Nota 11(d)), resultaron en un incremento en Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos de S/.157,124,470 y un incremento en Propiedades de inversión de S/.4,758,947, lo que generó un efecto de mayor pasivo por impuesto a la renta diferido de S/.1,428,307 y un incremento en resultados acumulados por S/.160,455,110.

El efecto de estos cambios en resultados del ejercicio al 31 de diciembre de 2013, resultaron en el reconocimiento de un ingreso por participación de S/.36,398,616, el reconocimiento de una plusvalía negativa de S/.101,088,943 por la adquisición de Inversiones Aleste S.A.C., una ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión de S/.2,135,845 y de un menor gasto administración por el reverso del gasto por depreciación de S/.1,313,298.

	<b>Algeciras S.A. (previamente reportados)</b>	<b>Efectos de cambios de política y medición posterior de activos y pasivos adquiridos</b>	<b>Algeciras S.A. (reexpresado)</b>
	<u>S/.</u>	<u>(Nota 5 y 8)</u>	<u>S/.</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo	141,996	-	141,996
Cuentas por cobrar comerciales, neto	80,389	-	80,389
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	441,167	-	441,167
Otros activos no financieros	1,266,329	-	1,266,329
Otros activos por cobrar	2,559,287	-	2,559,287
Gastos pagados por anticipado	402,589	-	402,589
Total activos corrientes	<u>4,891,757</u>	<u>-</u>	<u>4,891,757</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	42,212,820		42,212,820
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocio conjunto, neto	147,382,303	157,124,470	304,506,773
Propiedades de inversión	52,766,692	4,758,947	57,525,639
Unidades de transporte, mobiliario y equipo, neto	253,743	-	253,743
Activos intangibles, neto de amortización	27,601	-	27,601
Activo por impuesto a las ganancias diferido	1,224,896	(1,224,896)	-
Total activos no corrientes	<u>243,868,055</u>	<u>160,658,521</u>	<u>404,526,576</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u><u>248,759,812</u></u>	<u><u>160,658,521</u></u>	<u><u>409,418,333</u></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Obligaciones financieras	6,338,283	-	6,338,283
Cuentas por pagar comerciales	156,575	-	156,575
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9,698,210	-	9,698,210
Pasivos por beneficios a los empleados	595,363	-	595,363
Otras cuentas por pagar	1,402,045	-	1,402,045
Total pasivos corrientes	<u>18,190,476</u>	<u>-</u>	<u>18,190,476</u>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Otras cuentas por pagar	679,094	-	679,094
Obligaciones financieras	82,039,402	-	82,039,402
Ganancias diferidas	288,286	-	288,286
Pasivos por impuesto a las ganancias diferido	-	203,411	203,411
Otras provisiones	1,957,200	-	1,957,200
Total pasivos no corrientes	<u>84,963,982</u>	<u>203,411</u>	<u>85,167,393</u>
Total pasivos	<u>103,154,458</u>	<u>203,411</u>	<u>103,357,869</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social emitido	86,080,986	-	86,080,986
Otras reservas	(179,376)	-	(179,376)
Resultados acumulados	59,703,744	160,455,110	220,158,854
Total patrimonio	<u>145,605,354</u>	<u>160,455,110</u>	<u>306,060,464</u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<u><u>248,759,812</u></u>	<u><u>160,658,521</u></u>	<u><u>409,418,333</u></u>

(c) Impacto en el estado de resultados y otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2013

	<b>Algeciras S.A. (previamente reportados)</b>	<b>Efectos de cambios de política</b>	<b>Algeciras S.A. (reexpresado)</b>
	<b>S/.</b>	<b>(Nota 2)</b>	<b>S/.</b>
<b>Ingresos de actividades ordinarias</b>			
Alquileres	8,711,575	-	8,711,575
Mantenimiento	485,074	-	485,074
Otros	165,120	-	165,120
<b>Total de ingresos de actividades ordinarias</b>	<b>9,361,769</b>	<b>-</b>	<b>9,361,769</b>
Ingreso por medición al valor patrimonial	-	36,398,616	36,398,616
Plusvalía negativa	-	101,088,943	101,088,943
Ganancia por el valor razonable de propiedades de inversión	-	2,135,845	2,135,845
Gastos de administración	(10,134,811)	1,313,298	(8,821,513)
Otros ingresos	235,571	-	235,571
Otros gastos	(72,927)	-	(72,927)
Ingresos financieros	3,009,060	-	3,009,060
Gastos financieros	(3,988,094)	-	(3,988,094)
Ganancia por diferencia en cambio, neta	(4,567,361)	-	(4,567,361)
Resultado antes de impuesto a las ganancias	(6,156,793)	140,936,702	134,779,909
Impuesto a las ganancias	1,584,211	(1,035,466)	548,745
(Pérdida) Ganancia neta del año	(4,572,582)	139,901,236	135,328,654
Otros resultados integrales	-	-	-
Resultados no realizados	2,552	-	2,552
Total otros resultados integrales del año	(4,570,030)	139,901,236	135,331,206

## 26. HECHOS POSTERIORES

Durante el mes de febrero y marzo de 2015, la Compañía pagó los intereses por el pasivo generado por dos Stanby con el Banco Santander Perú y Banco Santander Chile por un monto de US\$338,686 (equivalente a S/.1,022,742).

Durante los meses de febrero y abril de 2015, se suscribieron nuevos pagarés con el Banco de Crédito del Perú S.A. por el monto de US\$4,800,000 (equivalente a S/.14,308,800) con vencimiento a corto plazo y con tasa de intereses entre 4.90% y 5.25%.

Con fecha 23 de marzo de 2015, Inmobiliaria Alquife S.A.C. hizo un pago por una parte de su deuda con la Compañía por un monto de US\$3,500,000 (equivalente a S/.10,769,500).

Con fecha 26 de marzo de 2015, la Compañía prestó a Inmobiliaria Algeciras Limitada (de Chile) un monto de US\$3,500,000 (equivalente a S/.10,769,500) que devenga una tasa de interés de 7% anual con vencimiento a 5 años.

Con fecha 11 de abril de 2015, se ha renovado préstamos obtenido con el Banco Santander Miami para financiar capital de trabajo por un monto de US\$18,000,000 (equivalente a S/.56,160,000) por



un plazo de un año, devenga intereses a una tasa de 3.25% anual con vencimiento en abril 2016 y con renovación automática a discreción de la Compañía.

Con fecha 17 de marzo de 2015, la Junta General de Accionistas de Algeciras S.A. aprobó la capitalización de resultados acumulados al 31 de diciembre de 2009 por la suma de S/.45,309,656 emitiéndose las acciones correspondientes.

Con fecha 24 de abril de 2015, se pagó el pagaré con el Banco de Crédito del Perú S.A. por un monto de US\$2,500,000 (equivalente a S/.7,472,500).

Con fecha 30 de abril de 2015, la Junta General de Accionistas de Algeciras S.A. aprobó la escisión parcial de la Compañía y la constitución de una nueva sociedad, con fecha efectiva a partir del 1 de mayo de 2015. El proceso de escisión generó los siguientes efectos:

- Aprobar la constitución de Algeciras Inmobiliaria S.A.C. que recibirá el bloque patrimonial, en virtud de la Escisión.
- Reducción del capital de la Sociedad como consecuencia de la escisión.
- Reducir como consecuencia de la escisión, el capital de la Compañía por la suma de S/.11,000,000 es decir, de S/.134,708,544 a S/.123,708,544.
- Modificación de la denominación de la sociedad de Algeciras S.A. a Algeciras Inversiones S.A.

A continuación se presenta un resumen del estado de situación financiera al 30 de abril de 2015 de:

	<u>Algeciras S.A.</u>	<u>Algeciras Inmobiliaria S.A.</u>	<u>Algeciras Inversiones S.A.</u>
	(a)	(b)	(c)
Activo	666,644,534	358,234,280	308,410,254
Pasivo	(133,142,723)	(13,682,240)	(119,460,483)
Patrimonio	533,501,811	344,552,040	188,949,771
Resultado del ejercicio	(4,190,927)	-	(4,190,927)

- (a) Algeciras S.A. antes de la vigencia de escisión.
- (b) El bloque patrimonial escindido y transferido de Algeciras S.A. a Algeciras Inmobiliaria S.A.C.
- (c) El estado de situación financiera de Algeciras S.A. (ahora Inversiones Algeciras S.A.) después de la escisión.

Excepto por lo mencionado en los párrafos anteriores, no se tiene conocimiento de eventos posteriores al 31 de diciembre de 2014, ni hasta la fecha de los presentes estados financieros que deben ser reportados.