

Alquife Lurín S.A.C.

Dictamen de los Auditores Independientes

Estados Financieros

Años Terminados el
31 de Diciembre de 2014 y 2013 (Reexpresado)
y 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

ALQUIFE LURI S.A.C.

TABLA DE CONTENIDO

| | Páginas |
|--|----------------|
| DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES | 1-2 |
| ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (REEXPRESADO) Y 1 DE ENERO DE 2013 (REEXPRESADO) | |
| Estados de Situación Financiera | 3 |
| Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales | 4 |
| Estados de Cambios en el Patrimonio | 5 |
| Estados de Flujos de Efectivo | 6 |
| Notas a los Estados Financieros | 7-34 |

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de:
Alquife Lurín S.A.C.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Alquife Lurín S.A.C.**, una subsidiaria de Inmobiliaria Alquife S.A.C., los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013 (reexpresado), y los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros

2. La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de dichos estados financieros 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 que no contengan errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de conformidad 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 planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener seguridad razonable de que los estados financieros 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. 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, 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.
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.

* 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, presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de **Alquife Lurín S.A.C.** al 31 de diciembre de 2014 y 2013 (reexpresado), su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el los años terminados en dicha esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Enfasis de situaciones

7. Sin calificar nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención a la Nota 1 (c) a los estados financieros adjuntos, en la que se indica que con fecha efectiva 1 de abril de 2013, la Compañía incorporó por fusión a su relacionada, Inmobiliaria Massur S.A.C. Por tal motivo, el estado de situación financiera al 1 de enero de 2013, que se presenta para propósitos comparativos, ha sido reexpresado para reflejar los efectos de dicha fusión, como si dichas empresas hubieran estado fusionadas a dicha fecha.
8. Sin calificar nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención a la Nota 2 (b) a los estados financieros adjuntos, en la que se menciona que la Compañía cambió la política contable por la medición de las propiedades de inversión del costo al valor razonable. Los efectos del cambio se detallan en la mencionada nota. Asimismo, en aplicación de la NIC 1 - Presentación de estados financieros, el estado de situación financiera incluye un tercer estado de situación financiera.

Otro asunto

9. El estado de situación financiera adjunto de **Alquife Lurín S.A.C.**, por el año terminado el 1 de enero de 2013, que se presenta en aplicación de la NIC 1, para el propósito mencionado en el párrafo anterior, no ha sido auditado por Beltrán, Gris y Asociados S. Civil de R.L. ni por otros auditores independientes.

Beltrán, Gris y Asociados S.C. de R.L.

Refrendado por:


_____(Socia)
Miriam Loli Valverde
CPC Matrícula No.25227

15 de mayo de 2015

ALQUIFE LURIN S.A.C.**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (REEXPRESADO) Y 1 DE ENERO DE 2013 (REEXPRESADO)****(Expresados en nuevos soles (S/.))**

| | <u>Notas</u> | <u>31/12/2014</u> | <u>31/12/2013</u> | <u>1/1/2013</u> | | <u>Notas</u> | <u>31/12/2014</u> | <u>31/12/2013</u> | <u>1/1/2013</u> |
|-------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-----------------|--|---------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| | | <u>S/.</u> | <u>S/.</u> | <u>S/.</u> | | | <u>S/.</u> | <u>S/.</u> | <u>S/.</u> |
| ACTIVOS | | | | | PASIVOS Y PATRIMONIO | | | | |
| ACTIVOS CORRIENTES: | | | | | PASIVOS CORRIENTES: | | | | |
| Efectivo | | - | 19,154 | 10,000 | Cuentas por pagar comerciales | 7 | 16,726 | 449 | 7,100 |
| Otros activos | 5 | - | 129,388 | 60,051 | Pasivo por impuesto a las ganancias | 13 (f) | 230,862 | 112,376 | - |
| Activo por impuesto a las ganancias | 13 (f) | - | - | 652 | Otros pasivos | 8 | 31,979 | 26,050 | - |
| Total activos corrientes | | - | 148,542 | 70,703 | Total pasivos corrientes | | 279,567 | 138,875 | 7,100 |
| ACTIVO NO CORRIENTE: | | | | | PASIVOS NO CORRIENTES: | | | | |
| Propiedades de inversión | 6 | 228,173,857 | 239,892,974 | 161,554,295 | Cuentas por pagar a accionista | 15 | 5,302,473 | 4,305,163 | 4,684,613 |
| Total activos no corrientes | | 228,173,857 | 239,892,974 | 161,554,295 | Pasivo por impuesto a las ganancias diferido | 14 | 57,563,759 | 70,602,707 | 47,098,973 |
| TOTAL | | 228,173,857 | 240,041,516 | 161,624,998 | Total pasivos no corrientes | | 62,866,232 | 74,907,870 | 51,783,586 |
| | | | | | Total pasivos | | 63,145,799 | 75,046,745 | 51,790,686 |
| | | | | | PATRIMONIO: | | | | |
| | | | | | Capital social emitido | 9 (a) | 125,189 | 125,189 | 125,189 |
| | | | | | Resultados acumulados | 9 (c) | 164,902,869 | 164,869,582 | 109,709,123 |
| | | | | | Total patrimonio | | 165,028,058 | 164,994,771 | 109,834,312 |
| | | | | | TOTAL | | 228,173,857 | 240,041,516 | 161,624,998 |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

ALQUIFE LURIN S.A.C.

ESTADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (REEXPRESADO) (Expresados en nuevos soles (S/.))

| | <u>Notas</u> | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--|---------------|-------------------|---------------------|
| | | <u>S/.</u> | <u>S/.</u> |
| Ingresos por servicio de alquiler | | 2,269,626 | 1,494,093 |
| Costos de servicio de alquiler | 10 | <u>(348,202)</u> | <u>(159,653)</u> |
| Ganancia bruta | | 1,921,424 | 1,334,440 |
| Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión | 6 | (13,898,095) | 78,338,679 |
| Otros ingresos | | 188,879 | 166,504 |
| Gastos de administración | 11 | (359,044) | (338,607) |
| Gastos financieros, neto | 12 | (465,935) | (616,915) |
| Diferencias de cambio, neto | 4a (i) | <u>6,670</u> | <u>(76,267)</u> |
| (Pérdida) ganancia antes de impuesto a las ganancias | | (12,606,101) | 78,807,834 |
| Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias | 13 (a) | <u>12,639,388</u> | <u>(23,647,375)</u> |
| Ganancia neta del año | | <u>33,287</u> | <u>55,160,459</u> |
| Otro resultado integral, neto de impuestos | | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Resultado integral total del año | | <u>33,287</u> | <u>55,160,459</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

ALQUIFE LURIN S.A.C.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (REEXPRESADO)
(Expresados en nuevos soles (S/.))**

| | Capital social emitido | Resultados acumulados | Total Patrimonio |
|--|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| | S/. | S/. | S/. |
| | Nota 9 (a) | Nota 9 (c) | |
| SALDOS AL 1 DE ENERO DE 2013 | 125,189 | 72,874,161 | 72,999,350 |
| Cambio de política contable (Nota 2 (c)) | - | 36,834,962 | 36,834,962 |
| SALDOS AL 1 DE ENERO DE 2013 (REEXPRESADOS) | 125,189 | 109,709,123 | 109,834,312 |
| Ganancia neta del año | - | 55,160,459 | 55,160,459 |
| SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (REEXPRESADOS) | 125,189 | 164,869,582 | 164,994,771 |
| Ganancia neta del año | - | 33,287 | 33,287 |
| SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 | <u>125,189</u> | <u>164,902,869</u> | <u>165,028,058</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

ALQUIFE LURIN S.A.C.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (REEXPRESADO) (Expresados en nuevos soles (S/.))

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--|--------------------|------------------|
| | S/. | S/. |
| ACTIVIDADES DE OPERACION: | | |
| Cobranza correspondiente a: | | |
| Cobro de detracciones de impuestos | 359,919 | 211,565 |
| Pagos correspondientes a: | | |
| Pago a proveedores | (1,467,396) | (473,697) |
| Pago de tributos | (538,468) | (271,377) |
| Efectivo neto utilizado en actividades de operación | <u>(1,645,945)</u> | <u>(533,509)</u> |
| ACTIVIDADES DE INVERSION: | | |
| Pagos correspondiente a: | | |
| Inversiones inmobiliarias | (2,178,978) | - |
| Efectivo utilizado en actividades de inversión | <u>(2,178,978)</u> | <u>-</u> |
| ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO: | | |
| Cobros correspondientes a: | | |
| Préstamos recibidos del accionista principal | 3,805,769 | 542,663 |
| Efectivo proveniente de actividades de financiamiento | <u>3,805,769</u> | <u>542,663</u> |
| (DISMINUCION) AUMENTO NETO DE EFECTIVO | (19,154) | 9,154 |
| EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO | <u>19,154</u> | <u>10,000</u> |
| EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO | <u>-</u> | <u>19,154</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

ALQUIFE LURIN S.A.C.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (En nuevos soles (S/.))

1. CONSTITUCION, ACTIVIDAD ECONOMICA, ACUERDO DE FUSION, APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS Y PRINCIPALES CONTRATOS.

(a) Constitución

Alquife Lurín S.A.C. (en adelante la Compañía) es una subsidiaria de Inmobiliaria Alquife S.A.C. (en adelante el Accionista Principal) que posee el 99.99% de las acciones con derecho a voto representativas de su capital social. La Compañía fue constituida en Lima, Perú el 25 de octubre de 2010.

El domicilio legal de la Compañía es Carretera Autopista Panamericana Sur Nro. 2001 (kilómetro 38), Punta Hermosa, Lima, Perú.

(b) Actividad económica

La actividad económica de la Compañía es la compra venta de bienes muebles e inmuebles, construcción y desarrollo de urbanizaciones, habitaciones, proyectos turísticos centros o áreas recreativas, comerciales, industriales, edificios de viviendas, oficinas, locales comerciales, clubes, cementerios, y cualquier otra actividad económica con la actividad inmobiliaria de la construcción.

La sociedad también podrá dedicarse a cualquier otra actividad de comercialización de bienes y prestación de servicios relacionados con su objeto social o que coadyuven a la realización de sus fines así como cualquier otra actividad lícita que acuerde la junta general de accionistas, a través de la modificación del estatuto, el desarrollo de su objeto social podrá desarrollarlo en el Perú o en extranjero.

(c) Acuerdo de fusión con Inmobiliaria Massur S.A.C.

Inmobiliaria Massur S.A.C. se constituyó el 5 de julio de 2012, como una segregación patrimonial de Inmobiliaria y Constructora Tierras del Sur S.A.

Con fecha 12 de marzo de 2013, tanto la Junta General de Accionistas de Alquife Lurín S.A.C. como la de Inmobiliaria Massur S.A.C. (ambas bajo el control del accionista principal) aprobaron la fusión por absorción de Inmobiliaria Massur S.A.C. en Alquife Lurín S.A.C., a partir del 1 de abril de 2013. Por tanto, el estado de situación financiera al 1 de enero de 2013 ha sido reexpresado para reflejar los efectos de la fusión, como si dichas empresas hubieran estado fusionadas al 1 de enero de 2013 por tratarse de compañías que se encontraban bajo control conjunto.

El proceso de fusión generó los siguientes efectos:

- Alquife Lurín S.A.C. absorbió en un solo acto y a título universal la integridad de los activos y pasivos de Inmobiliaria Massur S.A.C.
- Los activos fueron transferidos al valor en libros.

- Inmobiliaria Massur S.A.C. se extinguió, sin necesidad de liquidación, a partir del 1 de abril de 2013 (fecha de entrada en vigencia de la fusión).
- La Compañía aumentó su capital social emitido y modificó su estatuto social.

Debido a esta operación de fusión Alquife Lurín S.A.C. aumentó su capital social emitido en S/.47,455.

A continuación se presenta un resumen del estado de situación financiera de Inmobiliaria Massur S.A.C. al 31 de marzo de 2013 y al 1 de enero de 2013, incorporados como parte de la fusión:

INMOBILIARIA MASSUR S.A.C.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE MARZO DE 2013 (ANTES DE FUSION) Y EL 1 DE ENERO DE 2013
(Expresados en nuevos soles (S/.))

| | <u>31/03/2013</u> | <u>1/1/2013</u> | | <u>31/03/2013</u> | <u>1/1/2013</u> |
|---|-------------------|-----------------|--|-------------------|-----------------|
| | S/. | S/. | | S/. | S/. |
| ACTIVOS | | | PASIVOS Y PATRIMONIO | | |
| ACTIVOS CORRIENTES: | | | PASIVOS CORRIENTES: | | |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 10,000 | 10,000 | Cuentas por pagar a entidades relacionadas | 120 | - |
| Total activos corrientes | 10,000 | 10,000 | Total pasivos corrientes | 120 | - |
| ACTIVO NO CORRIENTE: | | | PATRIMONIO: | | |
| Instalaciones, maquinaria y equipo (neto) | 37,445 | 37,445 | Capital social emitido | 47,445 | 47,445 |
| Total activos no corrientes | 37,445 | 37,445 | Resultados acumulados | (120) | - |
| | | | Total patrimonio | 47,325 | 47,445 |
| TOTAL | 47,445 | 47,445 | TOTAL | 47,445 | 47,445 |

(d) *Aprobación de los estados financieros*

Los estados financieros correspondientes al 31 de diciembre de 2014 preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera han sido aprobados para su emisión por la Gerencia de la Compañía en fecha 15 de mayo de 2015. Estos estados serán sometidos a la Junta General de Accionistas para su aprobación. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2013, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas y serán aprobados junto con los de 2014. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos serán aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

(e) *Principales contratos*

(e.1) *Contrato derecho de superficie*

En el 2011, Alquife Lurín S.A.C suscribió un contrato con Inmobiliaria Alquife S.A.C. con la finalidad de este último pueda ejecutar y construir un proyecto de bodegas para almacenaje de bienes muebles de toda clase y otras obras civiles preparatorias sobre el terreno de propiedad de la Compañía en un área total 420,733.88 m2, por un periodo de 50 años con un cronograma definido de rentas anuales. Al 31 de diciembre de 2014 la merced conductiva anual es de US\$730,764. (US\$552,328 en el 2013).

En el 2014, Alquife Lurín S.A.C suscribió un contrato con Inmobiliaria Alquife S.A.C. con la finalidad de este último pueda ejecutar y construir un proyecto de bodegas para almacenaje de bienes muebles de toda clase y otras obras civiles preparatorias sobre el terreno de propiedad de la

Compañía en un área total 276,243.59 m², por un periodo de 50 años con un cronograma definido de rentas anuales. Al 31 de diciembre de 2014 la merced conductiva anual es de US\$70,820.

(e.2) Contrato de Mutuo con Inmobiliaria Alquife S.A.C.

Con fecha 6 de enero de 2014, Inmobiliaria Alquife S.A.C. y Alquife Lurín S.A.C. firman un contrato de mutuo por el cual las partes declaran que durante los años 2011, 2012 y 2013 Inmobiliaria Alquife S.A.C. le ha prestado a Alquife Lurín S.A.C. sumas de dinero que en total ascienden a US\$1,711,231.

Así también, Inmobiliaria Alquife S.A.C. pone a disposición de Alquife Lurín S.A.C. un monto de US\$700,000 que deberá ser desembolsado con fecha límite 13 de marzo de 2015, acordando que en caso no se haya efectuado dicho desembolso hasta la fecha indicada, el presente contrato quedará resuelto del pleno derecho en ese aspecto.

La Compañía se obliga a devolver la cantidad materia del presente contrato de mutuo en el plazo de 5 años contados desde la fecha del primer desembolso, siendo que desde la fecha en que se produzca el primer desembolso se empezaran a computar los intereses a una tasa del 9% anual. Las partes acuerdan que Alquife Lurín S.A.C., puede efectuar pagos anticipados en aplicación del saldo del principal sin estar expuesto a pagar alguna penalidad por dicho concepto.

Hecho posterior:

Al 15 de mayo de 2015 Inmobiliaria Alquife S.A.C., ha desembolsado la suma de US\$279,387 equivalente a S/.711,873, quedando un saldo pendiente de US\$420,613.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas se han aplicado uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

(a) 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, 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, excepto para terrenos medidos a valores de tasación o valor razonable al 1 de enero de 2013, tal como se explica en la Nota 2(f). 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 pagos basados en acciones (los cuales se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2), transacciones de arrendamiento (dentro del alcance de la NIC 17), y las mediciones que tengan algunas similitudes al valor razonable pero que 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 o 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) Cambio de política contable

La Compañía cambio 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.

Como resultado del cambio de política contable resulto un aumento en propiedades de inversión de S/.130,960,053, resultados acumulados de S/.91,672,037, resultados del año de S/. 54,837,075 y pasivo por impuestos diferidos de S/.39,288,016

Los estados financieros del 2013 y 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.

(c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad 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 consideradas más importantes para la elaboración de los estados financieros de la Compañía se refieren a:

- Determinación de la moneda funcional y registro de transacciones en moneda extranjera.
- Valor razonable de propiedades de inversión.
- Reconocimiento de ingresos.

- Estimación para deterioro de activos.
- Provisiones.
- Impuesto a las ganancias corriente y diferido.
- Contingencias.

(d) Moneda funcional y moneda de presentación

La Compañía prepara y presenta sus estados financieros en nuevos soles, que es su 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 servicios que presta, entre otros factores.

(e) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente, un activo financiero en una empresa y un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra empresa. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se transforma en una parte de los acuerdos contractuales del instrumento correspondiente.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión de los mismos, excepto para aquellos clasificados a su valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente reconocidos a su valor razonable y cuyos costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión, son reconocidos inmediatamente en la ganancia o pérdida del período.

Activos financieros

La Compañía clasifica a sus activos financieros en las siguientes categorías: préstamos y partidas a cobrar. La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

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 y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta la sustancia económica del contrato. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de la Compañía una vez deducidos todos sus pasivos. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

La Compañía mantiene (i) otros pasivos financieros los cuales corresponden a cuentas por pagar comerciales a terceros, cuentas por pagar a entidades relacionadas, y otras cuentas por pagar a terceros. Otros pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valorizan a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en ganancias o pérdidas.

(f) *Propiedades de inversión*

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

(g) *Pérdida por deterioro*

La Compañía revisa periódicamente los importes en libros de sus activos tangibles 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.

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 impuestos, 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 utilidad 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.

(h) *Provisiones*

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y puede efectuarse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de la misma. Cuando el importe de la provisión sea medido utilizando

flujos estimados de efectivo para cancelar la obligación, el valor en libros es el valor presente de los desembolsos correspondientes.

En el caso de que se espere que una parte o la totalidad del desembolso necesario para cancelar la provisión sea rembolsado por un tercero, la porción a cobrar es reconocida como un activo cuando es prácticamente segura su recuperación, y el importe de dicha porción puede ser determinado en forma fiable.

(i) Pasivos y activos contingentes

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sólo se revelan en nota a los estados financieros. Cuando la posibilidad de una salida de recursos para cubrir un pasivo contingente sea remota, tal revelación no es requerida.

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

Las partidas tratadas previamente como pasivos, serán reconocidas en los estados financieros del ejercicio en que ocurra el cambio de probabilidades, esto es, cuando se determine que es probable, o que se produzca una salida de recursos para cubrir el mencionado pasivo. Las partidas tratadas como activos contingentes, serán reconocidas en los estados financieros en el período en que se determine que es virtualmente seguro que se producirá un ingreso de recursos.

(j) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos y gastos se reconocen como sigue: (i) ingresos provenientes del contrato de arrendamiento operativo de derecho de superficie descrito en la Nota 1(e) se reconoce como ingreso de forma lineal, durante el transcurso del plazo del contrato y (ii) los gastos administrativos y los otros ingresos y gastos son reconocidos cuando se devengan.

(k) 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.

(l) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuestos a las ganancias comprende la suma del impuesto a las ganancias corriente por pagar estimado y el impuesto a las ganancias diferido.

El impuesto a las ganancias corriente se determina aplicando la tasa de impuesto establecida en la legislación fiscal vigente a la renta neta fiscal del año.

El impuesto a las ganancias diferido corresponde al monto de impuesto esperado a recuperar o pagar sobre las diferencias temporarias entre los valores en libros reportados de activos y pasivos, y sus correspondientes bases fiscales. Los pasivos por impuestos a las ganancias diferido son generalmente reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles. Los activos por impuestos diferidos generalmente se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles y créditos fiscales, rebajas y pérdidas fiscales no aprovechadas, hasta la extensión en que se considere probable que la Compañía va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos. Tales activos y pasivos no son reconocidos si las diferencias temporarias proceden de una plusvalía o del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Los pasivos por impuesto a las ganancias diferido son reconocidos para diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que la casa matriz sea capaz de controlar el momento de la reversión de la diferencia temporaria y es probable que la diferencia temporaria no revierta en un futuro previsible. Los activos por impuesto a las ganancias diferido que surgen de diferencias temporarias deducibles asociadas con tales inversiones y participaciones sólo son reconocidas en la medida que sea probable que las diferencias temporarias reviertan en un futuro previsible y se disponga de ganancias fiscales contra las cuales puedan utilizarse dichas diferencias temporarias.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos es revisado al final de cada período de reporte, y reducido hasta la extensión de que no resulte probable que la Compañía disponga de ganancias fiscales futuras suficientes para recuperar la totalidad o una porción de tales activos.

Los impuestos a las ganancias diferido activos y pasivos son determinados utilizando las tasas de impuesto que se espera aplicarán en el momento en que el activo se realice o el pasivo se liquide, con base en tasas y leyes fiscales aprobadas, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado, al final del periodo de reporte. La medición de tales impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Compañía espera, al final del periodo de reporte, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

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

3. 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

A continuación se presenta una lista de las modificaciones a las NIIF y la nueva interpretación que son obligatorias y se encuentran vigentes para los períodos contables que comienzan el 1 de enero de 2014 o posterior, que no fueron relevantes para las operaciones de la Compañía:

- ***Modificación a la NIIF 10, NIIF 12 y a la NIC 27 Entidades de Inversión***
En las modificaciones a la NIIF 10 se define una entidad de inversión y se añade una excepción por el requerimiento de consolidar subsidiarias para una entidad de inversión. Con respecto a la excepción, una entidad de inversión debe medir su participación en las subsidiarias a valor razonable con cambios en los resultados. La excepción no aplica a

subsidiarias de entidades de inversión que ofrezcan servicios relativos a las actividades de inversión de las entidades.

Para que una entidad sea calificada como una entidad de inversión, deben cumplirse ciertos criterios. Específicamente, una entidad es una entidad de inversión si:

- obtiene fondos de uno o más inversionistas a fin de ofrecerles servicios de gestión de inversión;
- se compromete con el inversionista a que el propósito de su negocio sea únicamente la inversión de fondos para obtener rendimientos por la apreciación de capital, el ingreso de inversión o ambos y
- mide y evalúa el rendimiento de prácticamente todas sus inversiones según el valor razonable.

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

En general, las modificaciones requieren aplicación retrospectiva, con provisiones transitorias específicas.

- ***Modificaciones a la NIC 32 Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros.***
Las modificaciones a la NIC 32 proporcionan una aclaratoria sobre los requerimientos inherentes a la compensación de activos financieros y pasivos financieros. Específicamente, las modificaciones explican el significado de “actualmente, tiene un derecho exigible legalmente a compensar los importes reconocidos” y “realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente”. Las modificaciones requieren aplicación retrospectiva.

- ***Modificaciones a la NIC 36 Revelaciones del Importe Recuperable para Activos No Financieros***

Las modificaciones a la NIC 36 eliminan el requerimiento de revelar el importe recuperable de una Unidad Generadora de Efectivo (UGE), al que la plusvalía u otros activos intangibles con largas vidas útiles habían sido asignados cuando no ha habido un deterioro o reverso con respecto a la UGE. Asimismo, las modificaciones agregan requerimientos adicionales para la revelación que se aplican cuando se mide el importe recuperable de un activo o una UGE según el valor razonable menos los costos de disposición. Estas nuevas revelaciones incluyen: jerarquía del valor razonable, suposiciones clave y técnicas de valoración aplicadas, en conjunción con la solicitud de revelación establecida en el NIIF 13 Medición del Valor Razonable. Las modificaciones requieren aplicación retrospectiva.

- ***Modificaciones a la NIC 39 Novación de Derivados y Continuación de la Contabilidad de Cobertura***

Las modificaciones a la NIC 39 son más flexibles con respecto al 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. Estas modificaciones requieren aplicación retrospectiva.

- ***CINIIF 21 Gravámenes***

El 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 un gravamen, en especial, explica que ni la compulsión económica ni la hipótesis de negocio en marcha implican que una entidad tiene una obligación presente de pagar un gravamen que se producirá para operar en un período futuro. La CINIIF 21 requiere aplicación retrospectiva.

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

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.*** (en su versión revisada de 2014) (En vigencia para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2018 o posteriormente)
 - Fase 1: clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros;
 - Fase 2: metodología de deterioro y
 - Fase 3: contabilidad de cobertura.

En julio de 2014, el IASB culminó la reforma y emitió la NIIF 9 Contabilidad de instrumentos financieros (en su versión revisada de 2014), que reemplazará a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición luego de que expire la fecha de vigencia de la anterior.

Al compararla con la NIIF 9 (en su versión revisada del 2013), la versión del 2014 incluye modificaciones que se limitan a los requerimientos de clasificación y medición al añadir una categoría de medición (FVTOCI) a “valor razonable con cambios en otro resultado integral” para ciertos instrumentos de deudas simples. También agrega requerimientos de deterioro inherentes a la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas de una entidad en los activos financieros y compromisos para extender el crédito.

La NIIF 9 finalizada (en su versión revisada de 2014) contiene los requerimientos para: a) la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, b) metodología de deterioro y c) contabilidad de cobertura general.

Fase 1: clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros

Con respecto a la clasificación y medición en cumplimiento con la NIIF, todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 se medirán posteriormente al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente:

- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro del modelo de negocios cuyo objetivo sea obtener los flujos de efectivo contractuales, (ii) posea flujos de efectivo contractuales que solo constituyan pagos del capital y participaciones sobre el importe del capital pendiente que deban medirse al costo amortizado (neto de cualquier pérdida por deterioro), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.

- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla al obtener flujos de efectivo contractual y vender activos financieros y (ii) posea términos contractuales del activo financiero produce, en fechas específicas, flujos de efectivo que solo constituyan pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, debe medirse a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVTOCI), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.
- Todos los otros instrumentos de deuda deben medirse a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL).
- Todas las inversiones del patrimonio se medirán en el estado de situación financiera al valor razonable, con ganancias y pérdidas reconocidas en el estado de resultados y otros resultados integrales, salvo si la inversión del patrimonio se mantiene para negociar, en ese caso, se puede tomar una decisión irrevocable en el reconocimiento inicial para medir la inversión al FVTOCI, con un ingreso por dividendos que se reconoce en ganancia o pérdida.

La NIIF 9 también contiene requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y requerimientos para la baja en cuentas. Un cambio importante de la NIC 39 está vinculado con la presentación de las modificaciones en el valor razonable de un pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en los resultados, que se atribuye a los cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo. De acuerdo con la NIIF 9, estos cambios se encuentran presentes en otro resultado integral, a menos que la presentación del efecto del cambio en el riesgo crediticio del pasivo financiero en otro resultado integral creara o produjera una gran incongruencia contable en la ganancia o pérdida. De acuerdo con la NIC 39, el importe total de cambio en el valor razonable designado a FVTPL se presente como ganancia o pérdida.

Fase 2: metodología de deterioro

El modelo de deterioro de acuerdo con la NIIF 9 refleja pérdidas crediticias esperadas, en oposición a las pérdidas crediticias incurridas según la NIC 39. En el alcance del deterioro en la NIIF 9, ya no es necesario que ocurra un suceso crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias. En cambio, una entidad siempre contabiliza tanto las pérdidas crediticias esperadas como sus cambios. El importe de pérdidas crediticias esperadas debe ser actualizado en cada fecha del informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial.

Fase 3: Contabilidad de Cobertura

Los requerimientos generales de contabilidad de cobertura de la NIIF 9 mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura incluidas en la NIC 39. No obstante, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura ahora son mucho más flexibles, en especial, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de elementos no financieros 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. Se han añadido muchos más requerimientos de revelación sobre las actividades de gestión de riesgo de la entidad.

La Gerencia de la Compañía se encuentra evaluando la aplicación de esta norma y considera que la misma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

- ***NIIF 14 Cuentas de Diferimiento de Actividades Reguladas*** (Vigente para los primeros estados financieros anuales bajo la NIIF, con períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2016 o posteriores)

La NIIF 14 explica el registro en los balances de cuentas regulatorias diferidas que surgen de actividades cuya tarifa está regulada. La norma se encuentra disponible solo para aquellos sectores que adoptan las NIIF por primera vez y que hayan reconocido los balances de cuentas regulatorias diferidas según anteriores GAAP. La NIIF 14 permite que los sectores que adopten por primera vez las NIIF continúen con sus antiguas políticas contables de tasas reguladas según GAAP, con cambios limitados, y requiere una presentación por separado de los balances de cuentas regulatorias diferidas en el estado de situación financiera y en el estado de resultados y otro resultado integral.

También se requieren revelaciones para identificar la naturaleza, y los riesgos que implica, de la forma de regulación de la tarifa que ha ocasionado el reconocimiento de los balances de cuentas regulatorias diferidas.

La Gerencia de la Compañía considera que la misma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

- ***NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.*** (Vigente para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2017 o posteriores)

La NIIF 15 establece un modelo extenso y detallado para que las entidades lo utilicen en la contabilidad de ingresos procedentes de contratos con clientes. Reemplazará las siguientes Normas e Interpretaciones de ingreso después de la fecha en que entre en vigencia:

- NIC 18 Ingresos;
- NIC 11 Contratos de Construcción;
- CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes;
- CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles;
- CINIIF 18 Transferencias de Activos Procedentes de los Clientes y
- SIC 31 Transacciones de trueque que incluyen servicios de publicidad

Tal como indica el título de la nueva Norma de Ingresos, la NIIF 15 solo cubrirá ingresos procedentes de contratos con clientes. Según la NIIF 15, un cliente de una entidad es una parte que ha firmado un contrato con ella para obtener bienes y servicios que sean producto de las actividades ordinarias a cambio de una remuneración. A diferencia del alcance de la NIC 18, no se encuentran en el alcance de la NIIF 15 el reconocimiento y medición del ingreso por intereses y del ingreso por dividendos procedentes de la deuda e inversiones en el patrimonio. En cambio, se encuentran en el alcance de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición (o la NIIF 9 Instrumentos Financieros, en caso de que dicha NIIF se adopte anticipadamente).

Como se mencionó anteriormente, la nueva Norma de Ingresos tiene un modelo detallado para explicar los ingresos procedentes de contratos con clientes. Su principio fundamental 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 esos bienes o servicios.

La nueva norma de reconocimiento de ingresos agrega un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento y medición del 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

El nuevo modelo requiere revelaciones extensas.

La Gerencia de la Compañía se encuentra evaluando el posible impacto que la misma tendrá en los estados financieros.

- **Modificaciones a la NIIF 11 Acuerdos Conjuntos** (Vigente para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2016 o en fechas posteriores)

Las modificaciones a la NIIF 11 proporcionan indicaciones para conocer cómo contabilizar la adquisición de un interés en una operación conjunta en la que las actividades constituyan un negocio, según la definición de la NIIF 3 Combinaciones de Negocios. En específico, las modificaciones establecen que deberían aplicarse los principios fundamentales de contabilidad para combinaciones de negocios de la NIIF 3 y otras Normas (por ejemplo, la NIC 36 Deterioro de Activos con respecto a la evaluación de deterioro de una unidad generadora de efectivo en la que ha sido distribuida la plusvalía 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 la operación conjunta.

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

La Gerencia de la Compañía considera que la misma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

- **Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 38 Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización** (Vigentes para períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2016 o posteriores)

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 suposición solo puede ser debatida en las siguientes dos limitadas circunstancias:

- (a) cuando el activo intangible se encuentra expresado como una medida de ingreso o
- (b) cuando se puede demostrar que el ingreso y el consumo de los beneficios económicos de los activos intangibles se encuentran estrechamente relacionados.

La Gerencia de la Compañía considera que la misma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

- ***Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41 Agricultura: Plantas Productoras (Vigentes para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2016 o en fechas posteriores)***

Las modificaciones a la NIC16 Propiedad, Planta y Equipos y la NIC 41 Agricultura definen el concepto de planta productora, además, requieren activos biológicos que cumplan con esta definición para ser contabilizados como propiedad, planta y equipo, de acuerdo con la NIC 16, en lugar de la NIC 41. Con respecto a las modificaciones, las plantas productoras pueden medirse utilizando el modelo de costo o el modelo de revaluación establecido en la NIC 16.

La Gerencia de la Compañía considera que la misma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

- ***Enmiendas 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. Las enmiendas son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2016. Se permite la aplicación anticipada.

La Gerencia de la Compañía considera que la misma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

- ***Modificaciones a la NIC 19: Planes de Beneficio Definidos: Aportaciones de los empleados*** (Vigente para períodos anuales que comiencen el 1 de julio de 2014 o posteriores)

Las modificaciones a la NIC 19 aclaran cómo deberían contabilizarse las aportaciones de los empleados o terceras partes que se encuentren vinculadas a los servicios o planes de beneficios definidos, al tomar en consideración si estas aportaciones otorgadas dependen del número de años de servicio prestados por el empleado.

Para aportaciones que sean independientes del número de años de servicio, la entidad puede reconocer dichas aportaciones como una reducción en el costo de servicio, en el período en el que se preste, o atribuirlos a los períodos de servicio del empleado utilizando la fórmula de la contribución o sobre la base del método de línea recta, mientras que para aportaciones que son dependientes del número de años de servicio, se requiere que la entidad se los atribuya.

La Gerencia de la Compañía considera que la misma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

- ***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 propiedad, 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.

La Gerencia de la Compañía considera que la misma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

- ***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.

La Gerencia de la Compañía considera que la misma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

4. INSTRUMENTOS Y RIESGOS FINANCIEROS

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> |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | S/. | S/. |
| Activos financieros: | | |
| Efectivo | - | 19,154 |
| Otros activos | - | 8,085 |
| | <u>-</u> | <u>27,239</u> |
| Total | <u><u>-</u></u> | <u><u>27,239</u></u> |
| Pasivos financieros: | | |
| Al costo amortizado: | | |
| Cuentas por pagar comerciales | 16,726 | 449 |
| Cuentas por pagar a accionista | 5,302,473 | 4,305,163 |
| Otros pasivos | - | 3,000 |
| | <u>-</u> | <u>3,000</u> |
| Total | <u><u>5,319,199</u></u> | <u><u>4,308,612</u></u> |

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de tasa de interés, riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero.

La Gerencia gestiona la administración general de riesgos en áreas específicas, tales como el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito y para la inversión de los excedentes de liquidez así como de riesgos financieros y ejerce supervisión y monitoreo periódico.

(a) Riesgos financieros

(i) Riesgo de tipo de cambio

La Compañía recibe ingresos por alquileres en dólares estadounidenses, lo cual le permite hacer frente a sus transacciones pasivas y de endeudamiento con proveedores y entidades relacionadas pactadas en esa moneda. La Gerencia ha aceptado el riesgo de su posición neta, por lo que no ha efectuado operaciones de derivados para su cobertura.

Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se resumen como sigue:

| | <u>31/12/2014</u> | <u>31/12/2013</u> |
|--------------------------------|-----------------------|------------------------|
| | US\$ | US\$ |
| Pasivos: | | |
| Cuentas por pagar comerciales | 792 | - |
| Cuentas por pagar a accionista | <u>7,082</u> | <u>65,420</u> |
| Total | <u><u>7,874</u></u> | <u><u>65,420</u></u> |
| Posición pasiva neta | <u><u>(7,874)</u></u> | <u><u>(65,420)</u></u> |

Al 31 de diciembre de 2014, los saldos de activos y pasivos financieros 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.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, la Compañía ha registrado ganancia neta por diferencia en cambio por S/.6,670 (pérdida neta por diferencia en cambio de S/.76,267 en 2013), se presentan en el rubro Diferencia en cambio, neta del estado de resultados integrales.

La Gerencia de la Compañía considera razonable un 5% de tasa de sensibilidad en la evaluación del riesgo de tipo de cambio. A continuación se presenta el análisis de sensibilidad, neto de impuesto a las ganancias, asumiendo una devaluación (revaluación) del nuevo sol (S/.) equivalente a la tasa antes indicada, exclusivamente sobre los saldos de activos y pasivos monetarios, anteriormente reflejados:

| | Aumento (disminución en): | |
|---------------------|----------------------------------|---|
| | Tipo de cambio | Resultado integral de ejercicio S/. |
| 2014 | | |
| Nuevos soles / US\$ | 5% | 1,173 |
| Nuevos soles / US\$ | (5%) | (1,173) |
| 2013 | | |
| Nuevos soles / US\$ | 5% | 9,159 |
| Nuevos soles / US\$ | (5%) | (9,159) |

(ii) Riesgo de precios

La Compañía no está expuesta a riesgos comerciales provenientes de cambios en los precios de prestación de sus alquileres, debido a que solo presenta un contrato con su accionista principal con vencimiento en el año 2048; y tienen garantizado el ingreso mínimo para cubrir sus operaciones, de ser el caso.

(iii) Riesgo de tasa de interés

La Gerencia de la Compañía no utiliza contratos de intercambio de tasas de interés ni ningún otro instrumento financiero derivado para cubrir su exposición al riesgo de cambio de la tasa pactada para sus financiamientos y acepta el riesgo de exposición ante la fluctuación de las tasas de mercado.

(b) Riesgo de crédito

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

(c) Riesgo de liquidez

La administración es prudente del riesgo de liquidez y busca mantener efectivo y la posibilidad de comprometer y/o tener comprometido financiamiento a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito. Los activos y pasivos financieros de la Compañía son clasificados como corrientes, excepto por las cuentas por pagar a su casa accionista principal.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los pasivos financieros corrientes exceden a los activos financieros corrientes; sin embargo este riesgo se mitiga debido a que la Compañía cuenta con líneas de crédito de su matriz para cancelar sus pasivos corrientes según se describe en la Nota 1(e.1).

(d) Administración del 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 a futuro retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía se financia a través de su Accionista Principal y no presenta obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento, este ratio se calcula dividiendo la deuda neta entre el patrimonio total.

El ratio de apalancamiento fue como sigue:

| | <u>31/12/2014</u> | <u>31/12/2013</u> |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| | S/. | S/. |
| Préstamo con accionista | 5,302,473 | 4,305,163 |
| Menos: efectivo | - | (19,154) |
| | <u>5,302,473</u> | <u>4,286,009</u> |
| Total patrimonio | <u>165,028,058</u> | <u>164,994,771</u> |
| Ratio apalancamiento | <u>3.21%</u> | <u>2.60%</u> |

(e) Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

La Gerencia estima que los valores en libros de los instrumentos financieros de la Compañía (activos y pasivos corrientes) al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no difieren significativamente de sus valores razonables debido a su vencimiento en el corto plazo.

En el caso de los pasivos financieros a largo plazo se encuentran relacionados a la cuenta por pagar a accionista, la Gerencia considera que el valor en libros es similar a su valor razonable debido a que devenga intereses equivalentes a las tasas vigentes en el mercado.

5. OTROS ACTIVOS

Los otros activos se componen de lo siguiente:

| | <u>31/12/2014</u> | <u>31/12/2013</u> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | S/. | S/. |
| Detracciones de impuesto general | | |
| a las ventas (a) | - | 121,303 |
| Anticipos a proveedores | - | 2,215 |
| Diversas | - | 5,870 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Total | <u>-</u> | <u>129,388</u> |

(a) Corresponde a un crédito fiscal por el saldo a favor de las detracciones del periodo 2013, el cual ha sido recuperado en el año 2014.

6. PROPIEDADES DE INVERSION

El movimiento en el costo de propiedades de inversión, fue como sigue:

| | <u>Terreno</u> |
|--|---------------------------|
| | S/. |
| Saldo al 1 de enero de 2013 (reexpresado) | 161,554,295 |
| Valor razonable de propiedad de inversión | <u>78,338,679</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2013 (reexpresado) | 239,892,974 |
| Adiciones | 2,178,978 |
| Valor razonable de propiedad de inversión | <u>(13,898,095)</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2014 | <u><u>228,173,857</u></u> |

Comprende el terreno ubicado en Punta Hermosa, el cual se encuentra arrendado al accionista principal (Nota1).

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:

| | <u>Nivel 1</u> | <u>Nivel 2</u> | <u>Nivel 3</u> | <u>Total</u> |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
| | US\$ | US\$ | US\$ | US\$ |
| Terrenos - Sección 1 Punta Hermosa | - | 48,384,000 | - | 48,384,000 |
| Terrenos - Sección 2-1 Punta Hermosa | - | 27,992,800 | - | 27,992,800 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Total | <u>-</u> | <u>76,376,800</u> | <u>-</u> | <u>76,376,800</u> |

Los valores razonables de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2014 y 2013 han sido determinados por tasaciones realizadas por peritos valuadores independientes inscritos en el Colegio de Ingenieros y que cuenta con experiencia comercial reciente en valuaciones similares. El método aplicado para la evaluación comercial fue el de valuaciones directas, de acuerdo a los establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú aprobado por R.M.N°126-2007 – vivienda publicado en el Diario Oficial El Peruano, el 13 de mayo de 2007. El valor razonable se obtuvo utilizando el enfoque comparable del mercado según sus precios recientes.

No existen obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras de las mismas.

7. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Corresponde a facturas por pagar a proveedores locales por servicios varios. 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.

8. OTROS PASIVOS

Los otros pasivos se componen de lo siguiente:

| | <u>31/12/2014</u> | <u>31/12/2013</u> |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| | S/. | S/. |
| Impuesto general a las ventas (IGV) | 31,979 | 23,050 |
| Diversas | - | 3,000 |
| | <u>31,979</u> | <u>26,050</u> |
| Total | <u><u>31,979</u></u> | <u><u>26,050</u></u> |

9. PATRIMONIO

(a) Capital social emitido

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el capital social emitido está representado por 125,189 acciones comunes, con valor nominal de S/.1.00 cada una autorizadas, emitidas y pagadas.

Estructura de participación accionaria

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

| <u>Accionista</u> | <u>Acciones comunes</u> | <u>Total participación %</u> |
|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| Inmobiliaria Alquife S.A.C. | 125,188 | 99.999% |
| Inversora del Sur S.A. | 1 | 0.001% |

(b) 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 utilidades 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 de los años 2013 y 2012 un monto de S/.25,038 que será aprobado en la próxima reunión de Junta General de Accionistas, por el periodo 2014 no se detrae reserva legal debido a que la reserva legal a ser constituida con las transferencias antes mencionadas alcanza la quinta parte del capital.

(c) Resultados acumulados

De acuerdo con lo señalado por el D. Legislativo 945, 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.

10. COSTO DE SERVICIO DE ALQUILER

Los costos de servicio de alquiler comprenden principalmente el gasto por impuesto predial.

11. GASTOS DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración comprenden las siguientes partidas:

| | <u>31/12/2014</u> | <u>31/12/2013</u> |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | S/. | S/. |
| Servicios de terceros (a) | 350,295 | 324,878 |
| Cargas diversas de gestión | <u>8,749</u> | <u>13,729</u> |
| Total | <u><u>359,044</u></u> | <u><u>338,607</u></u> |

(a) Corresponde principalmente a los servicios de mantenimiento, de asesoría contable y legal recibidos del accionista principal.

12. GASTOS FINANCIEROS (NETO)

Los gastos financieros (neto) comprenden las siguientes partidas:

| | <u>31/12/2014</u> | <u>31/12/2013</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | S/. | S/. |
| Intereses por préstamos a accionista (Nota 17) | 465,912 | 616,892 |
| Otros gastos financieros (neto) | <u>23</u> | <u>23</u> |
| Total | <u><u>465,935</u></u> | <u><u>616,915</u></u> |

13. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

(a) Para los años terminados el 31 de diciembre, el gasto por impuesto a las ganancias mostrado en el estado de resultados y otros resultados integrales comprende:

| | <u>31/12/2014</u> | <u>31/12/2013</u> |
|--|--------------------------|----------------------------|
| | S/. | S/. |
| Impuesto a las ganancias corriente | (399,560) | (143,641) |
| Impuesto a las ganancias diferido (Nota 14) | 4,181,178 | (23,503,734) |
| Impuesto a las ganancias diferido por variacion de tasas fiscales (Nota 14) | <u>8,857,770</u> | <u>-</u> |
| Total | <u><u>12,639,388</u></u> | <u><u>(23,647,375)</u></u> |

La Gerencia considera que ha determinado la ganancia imponible bajo el régimen general del impuesto a las ganancias de acuerdo con la legislación tributaria vigente, la que exige agregar y deducir al resultado, mostrado en los estados financieros, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente.

- (b) La conciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias de 100.27% en 2014 (30% en 2013) con la tasa tributaria de 30%, como sigue:

| | 31/12/2014 | | 31/12/2013 | |
|---|---------------------|---------------|-------------------|--------------|
| | S/. | % | S/. | % |
| (Pérdida) Ganancia antes de impuesto a las ganancias | (12,606,101) | 100.00 | 78,807,834 | 100.00 |
| Impuesto a las ganancias calculado según la tasa tributaria | (3,781,830) | 30.00 | 23,642,350 | 30.00 |
| Efecto tributario sobre adiciones (deducciones): | | | | |
| Efecto tributario sobre gastos no deducibles | 274 | - | 1,958 | - |
| Efecto tributario por cambio de tasas (Nota 14) | (8,857,770) | 70.27 | | |
| Otros ajustes | (62) | - | 3,067 | - |
| Impuesto a las ganancias y diferido según tasa efectiva | <u>(12,639,388)</u> | <u>100.27</u> | <u>23,647,375</u> | <u>30.00</u> |

- (c) Impuesto temporal a los activos netos

Grava a los generadores de ganancias de tercera categoría sujetos al régimen general de impuestos a las ganancias. A partir del año 2009, la tasa de impuesto es de 0.4% aplicable al monto de los activos netos que excedan S/.1 millón.

El monto efectivamente pagado podrá utilizarse como crédito contra los pagos a cuenta del Régimen General del impuesto a las ganancias o contra el pago de regularización del impuesto a las ganancias del ejercicio gravable al que corresponda.

Al 31 de diciembre de 2014; la Compañía ha efectuado pagos por concepto del impuesto temporal a los activos netos por un monto de S/.14,797.

- (d) Las autoridades tributarias tiene la facultad de revisar y de ser aplicable, corregir el impuesto a las ganancias calculado por la Compañía en los cuatro años posteriores al año de la presentación de la declaración de impuestos. Las declaraciones juradas del impuesto a las ganancias de los años 2010 al 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.

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 en 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. La Gerencia estima que no surgirán pasivos de importancia, como resultado de las revisiones pendientes.

(e) Modificaciones significativas al régimen del impuesto a las ganancias en Perú

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:

| Ejercicios gravables: | Tasas |
|------------------------------|--------------|
| 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.

| Ejercicios gravables: | Tasas |
|------------------------------|--------------|
| 2015 - 2016 | 6.8% |
| 2017 - 2018 | 8.0% |
| 2019 - en adelante | 9.3% |

(f) Los saldos deudores y acreedores con la Administración Tributaria relacionados con el impuesto a las ganancias son los siguientes:

| | <u>31/12/2014</u> | <u>31/12/2013</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| | S/. | S/. |
| Saldo inicial por (pagar) cobrar | (112,376) | 652 |
| Pagos a cuenta y regularizaciones del año anterior | (287,184) | (140,149) |
| Pagos a cuenta del impuesto a las ganancias ITAN | 14,797 | 14,304 |
| Pagos a cuenta de impuestos a las ganancias del año | <u>153,901</u> | <u>12,817</u> |
| Saldo final por (pagar) | <u>(230,862)</u> | <u>(112,376)</u> |

14. PASIVO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO

El movimiento en el pasivo diferido, neto por impuesto a las ganancias diferido, y la descripción de las diferencias temporales que le dieron origen, durante 2014 y 2013 son como sigue:

| | <u>Saldos iniciales</u> S/. | <u>Adiciones/ (deducciones) Resultados del año</u> S/. | <u>Ajuste por variación de tasas fiscales</u> S/. | <u>Saldos finales</u> S/. |
|---|------------------------------------|---|--|----------------------------------|
| Al 31 de diciembre de 2014 | | | | |
| Activo diferido: | | | | |
| Otras provisiones | - | 11,749 | - | 11,749 |
| | - | 11,749 | - | 11,749 |
| Pasivo diferido: | | | | |
| Valor razonable de propiedad de inversión | (70,602,707) | 4,169,429 | 8,857,770 | (57,575,508) |
| Pasivo, neto | <u>(70,602,707)</u> | <u>4,181,178</u> | <u>8,857,770</u> | <u>(57,563,759)</u> |
| | | | | |
| | <u>Saldos iniciales</u> S/. | <u>Adiciones/ (deducciones) Resultados del año</u> S/. | <u>Saldos finales</u> S/. | |
| Al 31 de diciembre de 2013 | | | | |
| Activo diferido: | | | | |
| Otras provisiones | 2,130 | (2,130) | - | |
| | 2,130 | (2,130) | - | |
| Pasivo diferido: | | | | |
| Valor razonable de propiedad de inversión | (47,101,103) | (23,501,604) | (70,602,707) | |
| Pasivo, neto | <u>(47,098,973)</u> | <u>(23,503,734)</u> | <u>(70,602,707)</u> | |

15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

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

| | <u>31/12/2014</u> S/. | <u>31/12/2013</u> S/. |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Servicios por alquiler prestados (derecho de superficie) | 2,269,626 | 1,494,093 |
| Préstamos recibidos | 3,805,769 | 1,231,425 |
| Servicios recibidos de alquiler de camión | 188,876 | 191,550 |
| Servicios administrativos recibidos | 51,038 | 48,341 |
| Otros servicios prestados | 188,877 | 166,626 |

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

| | <u>31/12/2014</u> | <u>31/12/2013</u> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| | S/. | S/. |
| Por pagar no comerciales (a): | | |
| Inmobiliaria Alquife S.A.C. | <u>5,302,473</u> | <u>4,305,163</u> |

- (a) Corresponde a los préstamos recibidos de Inmobiliaria Alquife S.A.C. obtenidos para efectuar los pagos de arbitrios y otras obligaciones municipales relacionadas a los predios. Generan intereses a una tasa de 9% anual y vencen en cinco años desde la fecha del primer desembolso. Este préstamo no cuenta con garantías específicas (Nota 1 (e)).

16. ARRENDAMIENTOS

La Compañía como arrendador

La Compañía ha celebrado un contrato de Derecho de superficie con Inmobiliaria Alquife S.A.C. por un periodo de 50 años (Nota 1(e)), el cual se ha clasificado como un arrendamiento operativo.

Al 31 de diciembre, las cuotas de arrendamiento operativos mínimas son como sigue:

| | <u>31/12/2014</u> | <u>31/12/2013</u> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| | S/. | S/. |
| Menos de un año | 2,128,170 | 1,891,686 |
| Entre 1 y menos de 5 años | 9,848,690 | 8,754,307 |
| Entre 5 y menos de 10 años | 8,647,546 | 7,686,631 |
| Más de 10 años | <u>37,466,711</u> | <u>33,869,233</u> |
| Total | <u>58,091,117</u> | <u>52,201,857</u> |

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía no mantiene contratos de arrendamiento financiero.

17. 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 de 31 de diciembre, se resumen de la siguiente forma:

| | <u>31/12/2014</u> | <u>31/12/2013</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| | S/. | S/. |
| Compensación de cuentas por cobrar y pagar al accionista principal | 2,486,210 | 1,748,083 |

18. HECHOS POSTERIORES

No se tiene conocimiento de hechos posteriores adicionales ocurridos entre la fecha de cierre de estos estados financieros y la fecha de emisión de este informe, que puedan afectarlos significativamente.
