

**Aventura Plaza S.A. y Subsidiarias**

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



Building a better  
working world



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

Más información: Datos Perú

## **Aventura Plaza S.A. y Subsidiarias**

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

### **Contenido**

**Dictamen de los auditores independientes**

### **Estados financieros consolidados**

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de resultados

Estado consolidado de resultados integrales

Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto

Estado consolidado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados

## Dictamen de los auditores independientes

A los señores Accionistas de Aventura Plaza S.A.

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Aventura Plaza S.A. y Subsidiarias, que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y los correspondientes estados consolidados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas (incluidas en las notas 1 a 30 adjuntas).

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

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

### *Responsabilidad del Auditor*

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

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



## Dictamen de los auditores independientes (continuación)

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

### *Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada de Aventura Plaza S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Lima, Perú  
27 de febrero de 2015

Refrendado por:

PAREDES, ZALDIVAR, BORGHA & ASOCIADOS

Carlos Valdivia  
C.P.C.C. Matrícula No.27255

## Aventura Plaza S.A. y Subsidiarias

### Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

	Nota	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)		Nota	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
<b>Activo</b>				<b>Pasivo y patrimonio neto</b>			
<b>Activo corriente</b>				<b>Pasivo corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	91,679	41,131	Cuentas por pagar comerciales	11	3,975	5,358
Cuentas por cobrar comerciales, neto	5	23,730	22,499	Cuentas por pagar a entidades relacionadas	14(b)	10,815	5,642
Cuentas por cobrar diversas	6	5,182	8,912	Otras cuentas por pagar	12	11,143	15,219
Valor razonable de instrumentos financieros derivados	27	82	4,738	Provisiones para beneficios a los empleados	12	2,492	1,481
Gastos pagados por anticipado	7	3,217	1,604	Pasivos por impuesto a las ganancias	13(e)	6,723	-
Otros activos no financieros	7	7,043	8,254	Ingresos diferidos	12	156	267
		<u>130,933</u>	<u>87,138</u>	Otros pasivos financieros	15	185,171	96,190
				<b>Total pasivo corriente</b>		<u>220,475</u>	<u>124,157</u>
Inversión inmobiliaria disponible para la venta	8	51,613	-	Cuentas por pagar a entidades relacionadas	14(b)	11	10
<b>Total activo corriente</b>		<u>182,546</u>	<u>87,138</u>	Otras cuentas por pagar	12	1,214	794
				Otros pasivos financieros	15	330,082	369,667
Cuentas por cobrar comerciales, neto	5	218	78	Pasivo diferido por impuesto a las ganancias	13	97,303	101,323
Cuentas por cobrar diversas	6	44,963	30,992	<b>Total pasivo</b>		<u>649,085</u>	<u>595,951</u>
Gastos pagados por anticipado	7	19,701	-	<b>Patrimonio neto</b>	17		
Otros activos no financieros	7	21,075	10,793	Capital emitido		389,814	352,198
Inversiones inmobiliarias, neto	9	1,071,464	1,065,084	Capital adicional		2,683	2,683
Mobiliario y equipo, neto	9	2,196	2,706	Reserva legal		9,862	6,147
Intangibles, neto	10	14,476	3,783	Resultados no realizados		127	358
Activo diferido por impuesto a las ganancias	13	827	-	Resultados acumulados		305,499	242,328
<b>Total activo</b>		<u>1,357,466</u>	<u>1,200,574</u>	<b>Total patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora</b>		<u>707,985</u>	<u>603,714</u>
				Participación no controladora	16	396	909
				<b>Total patrimonio neto</b>		<u>708,381</u>	<u>604,623</u>
				<b>Total pasivo y patrimonio neto</b>		<u>1,357,466</u>	<u>1,200,574</u>

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante del estado de situación financiera.

## Aventura Plaza S.A. y Subsidiarias

### Estado consolidado de resultados

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

	Nota	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Servicio de alquiler	19	150,153	127,951
Costo de servicio	20	(29,913)	(26,862)
<b>Utilidad bruta</b>		<u>120,240</u>	<u>101,089</u>
Gastos administrativos	21	(15,884)	(17,141)
Otros ingresos	23	4,692	3,625
Otros gastos	24	(2,741)	(2,358)
<b>Utilidad operativa</b>		<u>106,307</u>	<u>85,215</u>
Ingresos financieros	25	1,716	1,798
Gastos financieros	26	(37,919)	(33,912)
Diferencia en cambio, neta	3	2,783	761
<b>Utilidad antes del impuesto a las ganancias</b>		<u>72,887</u>	<u>53,862</u>
Impuesto a las ganancias	13(c)	(6,514)	(16,725)
<b>Utilidad neta</b>		<u>66,373</u>	<u>37,137</u>
<b>Utilidad neta atribuible a:</b>			
Propietarios de la controladora		66,886	37,153
Participación no controladora	16	(513)	(16)
<b>Utilidad neta</b>		<u>66,373</u>	<u>37,137</u>

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

## Aventura Plaza S.A. y Subsidiarias

### Estado consolidado de resultados integrales

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

	Nota	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
<b>Utilidad neta</b>		<u>66,373</u>	<u>37,137</u>
Actualizaciones en el valor razonable de instrumentos financieros derivados	27	<u>(231)</u>	<u>358</u>
Otros resultados integrales, neto del impuesto a las ganancias		<u>(231)</u>	<u>358</u>
<b>Total de resultados integrales</b>		<u>66,142</u>	<u>37,495</u>
<b>Resultados integrales atribuibles a:</b>			
Propietarios de la controladora		66,655	37,511
Participación no controladora	16	<u>(513)</u>	<u>(16)</u>
<b>Total de resultados integrales</b>		<u>66,142</u>	<u>37,495</u>

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



## Aventura Plaza S.A. y Subsidiarias

### Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto

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

	Atribuible a los accionistas de Aventura Plaza S.A.						Participación no controladora S/.(000)	Total S/.(000)
	Capital social S/.(000)	Capital adicional S/.(000)	Otras reservas S/.(000)	Resultados no realizados S/.(000)	Resultados acumulados S/.(000)	Total S/.(000)		
<b>Saldos al 1 de enero de 2013</b>	304,673	2,683	3,838	-	207,484	518,678	-	518,678
Utilidad neta	-	-	-	-	37,153	37,153	(16)	37,137
Valor razonable de instrumentos financieros derivados, nota 27	-	-	-	358	-	358	-	358
<b>Resultado integral del ejercicio</b>	-	-	-	358	37,153	37,511	(16)	37,495
Aporte de capital, nota 17(a)	47,525	-	-	-	-	47,525	-	47,525
Aporte de capital en subsidiaria	-	-	-	-	-	-	925	925
Transferencia a reserva legal, nota 17(b)	-	-	2,309	-	(2,309)	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	352,198	2,683	6,147	358	242,328	603,714	909	604,623
Utilidad neta	-	-	-	-	66,886	66,886	(513)	66,373
Valor razonable de instrumentos financieros derivados, nota 27	-	-	-	(231)	-	(231)	-	(231)
<b>Resultado integral del ejercicio</b>	-	-	-	(231)	66,886	66,655	(513)	66,142
Aporte de capital, nota 17(a)	37,616	-	-	-	-	37,616	-	37,616
Transferencia a reserva legal, nota 17(b)	-	-	3,715	-	(3,715)	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b>	389,814	2,683	9,862	127	305,499	707,985	396	708,381

## Aventura Plaza S.A. y Subsidiarias

### Estado consolidado de flujos de efectivo

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
<b>Actividades de operación</b>		
Cobro por servicios de alquiler, notas 5 y 19	186,323	176,200
Pago a proveedores de bienes y servicios	(66,785)	(42,198)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	(15,304)	(11,259)
Otros pagos en efectivo relativos a la actividad	(17,343)	(18,531)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo proveniente de las actividades de operación</b>	<u>86,891</u>	<u>104,212</u>
<b>Actividades de inversión</b>		
Intereses cobrados	1,402	1,798
Venta de activos	2,761	-
Otros cobros en efectivo relativos a la actividad de inversión	5,836	3,365
Inversiones inmobiliarias, nota 9	(72,266)	(126,429)
Anticipos otorgados por recuperar, nota 6	(12,232)	(5,017)
Compras de mobiliario y equipo, nota 9	(187)	(347)
Compras de intangibles, nota 10	(12,473)	(2,921)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo utilizado en las actividades de inversión</b>	<u>(87,159)</u>	<u>(129,551)</u>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Obtención de obligaciones financieras, nota 15	80,000	68,226
Aporte de capital, nota 17(a)	37,616	48,450
Pago de obligaciones financieras, nota 15	(38,297)	(36,755)
Intereses pagados, nota 26	(29,831)	(33,912)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo proveniente de las actividades de financiamiento</b>	<u>49,488</u>	<u>46,009</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	49,220	20,670
Efecto de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	1,328	-
Saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	<u>41,131</u>	<u>20,461</u>
<b>Saldo del efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio</b>	<u>91,679</u>	<u>41,131</u>
<b>Transacciones que no generaron flujos de efectivo</b>		
Adiciones de inversiones inmobiliarias mediante contrato de arrendamiento financiero, notas 9 y 15	5,934	7,513

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

# Aventura Plaza S.A. y Subsidiarias

## Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

### 1. Actividad económica

Aventura Plaza S.A. (en adelante "la Compañía") fue constituida el 17 de julio de 2006 e inició operaciones el 2 agosto del mismo año, para dedicarse al desarrollo inmobiliario en general, incluyendo la compra venta de bienes inmuebles, arrendamientos y prestación de servicios de administración de centros comerciales destinados a la distribución y venta de toda clase de bienes. Tal como se indica en la nota 17(a), los accionistas de la Compañía son entidades pertenecientes a los Grupos Falabella y Ripley.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, los estados financieros consolidados incluyen a las siguientes subsidiarias:

- Gemma Negocios S.A.C., empresa que se constituyó el 19 de febrero de 2013, cuya actividad principal es dedicarse a la actividad inmobiliaria, así como otras actividades complementarias. En julio de 2013, la Compañía adquirió el 70.00 por ciento de la participación de dicha empresa.
- Aventura Plaza Oriente S.A., empresa que se constituyó el 25 de junio de 2013, para dedicarse al desarrollo inmobiliario en general, incluyendo la compra venta de bienes inmuebles, arrendamientos y prestación de servicios de administración de centros comerciales destinados a la distribución y venta de toda clase de bienes, en la región de la selva. En julio de 2013, la Compañía adquirió el 99.99 por ciento de la participación de dicha empresa.

La dirección registrada de la Compañía es Jr. Minería N°122 Int.10, Zona Industrial, Santa Anita, Lima.

Los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2013, han sido aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de marzo de 2014. Los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 han sido aprobados para su emisión por la Gerencia y serán presentados para la aprobación del Directorio y de la Junta General de Accionistas que se efectuarán dentro de los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia, a su mejor saber y entender, dichos estados financieros consolidados serán aprobados sin modificaciones.

### 2. Principales principios y prácticas contables

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

#### 2.1 Bases para la preparación y presentación -

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

La Compañía y sus Subsidiarias han adoptado las nuevas NIIF y NIC's revisadas que son obligatorias para los periodos que se inician en o después del 1 de enero de 2014, según se describe a continuación; sin embargo, debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros consolidados comparativos de la Compañía y sus Subsidiarias:

- Entidades de inversión (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)  
Proporcionan una excepción al requerimiento de consolidación de las entidades que cumplen con la definición de una entidad de inversión según la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y deben ser aplicadas retrospectivamente, sujetas a ciertas excepciones de transición. La excepción a la consolidación requiere que las entidades de inversión contabilicen sus subsidiarias a valor razonable con cambios en resultados.
- Compensación de activos financieros y pasivos financieros - Modificaciones a la NIC 32  
Estas modificaciones precisan el significado de "actualmente tiene un derecho legal de compensación" y los criterios de los mecanismos de liquidación no simultánea para calificar para la compensación y deben aplicarse retrospectivamente.
- Novación de derivados y continuidad de la contabilidad de coberturas - Modificaciones a la NIC 39  
Estas modificaciones eximen de discontinuar la contabilidad de coberturas cuando la novación de un derivado designado como un instrumento de cobertura reúna ciertos requisitos y se requiere aplicación retrospectiva.
- CINIIF 21 Gravámenes  
La CINIIF 21 aclara que una entidad reconoce un pasivo por un gravamen cuando ocurre la actividad o el evento que da origen al pago, según lo establezca la legislación pertinente. Para un gravamen que se incurre al alcanzar un umbral mínimo, la interpretación aclara que ningún pasivo debe ser anticipado antes de alcanzar el umbral mínimo especificado. Se requiere aplicación retrospectiva para la CINIIF 21.
- Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010-2012  
En el ciclo de mejoras anuales a las NIIF 2010-2012, el IASB emitió siete modificaciones a seis normas, entre las que se incluyó una modificación a la NIIF 13 Medición del valor razonable. La modificación a la NIIF 13 entra en vigencia en forma inmediata para los períodos iniciados a partir del 1 de enero de 2014 y aclara en los fundamentos de las conclusiones que las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo sin tasas de interés

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

explícitas pueden medirse por los importes de las facturas cuando el efecto de los descuentos no sea significativo.

- Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2011-2013  
En el ciclo de mejoras anuales a las NIIF 2011-2013, el IASB emitió cuatro modificaciones a cuatro normas, entre las que se incluyó una modificación a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. La modificación a la NIIF 1 entra en vigencia en forma inmediata para los períodos iniciados a partir del 1 de enero de 2014 y aclara en los fundamentos de las conclusiones que una entidad puede optar por aplicar una norma actual o una nueva norma que aún no sea obligatoria; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre que cualquiera de esas normas se aplique de manera coherente en todos los períodos presentados en los primeros estados financieros de la entidad emitidos según las NIIF.

### 2.2 Resumen de principios y prácticas contables significativas -

#### (a) Principios de consolidación -

Los estados financieros consolidados incluyen los de la Compañía y los de las empresas que ésta controla. Dicho control se evidencia porque la Compañía posee, directa o indirectamente, más del 50 por ciento de los derechos de voto en el capital social de las Subsidiarias y es capaz de regir las políticas financieras y operativas de las mismas para obtener un beneficio de sus actividades. Los saldos, las ventas y otras transacciones comunes entre la Compañía y sus Subsidiarias han sido eliminados, incluyendo las ganancias y pérdidas originadas por dichas transacciones.

A continuación se presenta un resumen de los principales datos de los estados financieros individuales de las empresas consolidadas por la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y de 2013:

Entidad	Porcentaje de participación %	Activo S/.(000)	Pasivo S/.(000)	Patrimonio S/.(000)
<b>Al 31 de diciembre de 2014</b>				
Aventura Plaza Oriente S.A.	99.99	58,941	5,528	53,413
Gemma Negocios S.A.C.	70.00	22,246	20,930	1,316
<b>Al 31 de diciembre de 2013</b>				
Aventura Plaza Oriente S.A.	99.99	54,226	430	53,796
Gemma Negocios S.A.C.	70.00	3,362	335	3,027

(\*) El porcentaje sin considerar el redondeo de decimales asciende a 99.99998 por ciento.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) Instrumentos financieros: Reconocimiento inicial y medición posterior -  
Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo generalmente establecido por la regulación o condiciones de mercado son registradas en la fecha de negociación de la operación; es decir, la fecha en que la Compañía y sus Subsidiarias se comprometen a comprar o vender el activo.

La clasificación de los instrumentos financieros en su reconocimiento inicial depende de la finalidad para la que los instrumentos financieros fueron adquiridos y sus características. Todos los instrumentos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos incrementales relacionados a la transacción que sean atribuidos directamente a la compra o emisión del instrumento, excepto en el caso de los activos o pasivos financieros llevados a valor razonable con efecto en resultados.

A la fecha de los estados financieros consolidados, la Compañía y sus Subsidiarias clasifican sus instrumentos financieros en las siguientes categorías definidas en la NIC 39: (i) activos y pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados, (ii) préstamos y cuentas por cobrar, y (iii) pasivos financieros, según sea apropiado. La Gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Los aspectos más relevantes de cada categoría aplicable a la Compañía y sus Subsidiarias se describen a continuación:

- (i) Activos y pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados -  
Un activo financiero se mantiene al valor razonable con cambios en resultados cuando es adquirido para ser vendido en el corto plazo o cuando es designado como tal en el momento de su reconocimiento inicial. Los instrumentos financieros derivados también se clasifican en esta categoría a menos que se les designe como de cobertura. Los activos en esta categoría se clasifican como activos corrientes si son mantenidos como negociables o se espera que se realicen dentro de los doce meses contados a partir de la fecha del estado consolidado de situación financiera. Las ganancias y pérdidas de las inversiones negociables son reconocidas en el estado consolidado de resultados.

La Compañía y sus Subsidiarias evalúan los activos financieros mantenidos para negociación, diferentes de los derivados, para determinar si la intención de venderlos en un futuro cercano continúa siendo apropiada. La reclasificación a préstamos y cuentas por cobrar o activos financieros disponibles para la venta dependerá de la naturaleza del activo. Esta evaluación no afecta a ningún activo financiero al valor razonable con cambios en resultados que hubiese utilizado la opción de valor razonable al momento de su designación.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(ii) Préstamos y cuentas por cobrar -

La Compañía y sus Subsidiarias mantienen en esta categoría: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar diversas y cuentas por cobrar a relacionadas, las cuales son expresadas al valor de la transacción, netas de su provisión para desvalorización cuando es aplicable.

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

(iii) Pasivos financieros -

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable menos, el caso de las obligaciones financieras y cuentas por pagar contabilizadas al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, los pasivos financieros incluyen cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar diversas, cuentas por pagar a relacionadas y obligaciones a largo plazo.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía y sus Subsidiarias son parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros son posteriormente medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima en la emisión y los costos que son parte integral de la tasa efectiva de interés.

Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía y sus Subsidiarias tengan el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado consolidado de situación financiera.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c) Baja de activos y pasivos financieros -

Activos financieros -

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

Pasivos financieros -

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

(d) Compensación de instrumentos financieros -

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

(e) Transacciones en moneda extranjera -

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

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de liquidación de las operaciones o del estado consolidado de situación financiera, reconociendo las ganancias o pérdidas que se generan en el estado consolidado de resultados integrales. Por otro lado, los activos y pasivos no monetarios se registran en la moneda funcional al tipo de cambio prevaleciente a la fecha de la transacción.



## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(f) Instrumentos financieros derivados y contabilidad de cobertura -

Al inicio de la relación de cobertura, la Compañía designa y documenta formalmente la relación de cobertura que desea aplicar, el objetivo de la gestión del riesgo y la estrategia para llevar a cabo la cobertura. La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, la partida o transacción cubierta, la naturaleza del riesgo que se cubre y cómo la entidad evaluará la eficacia de los cambios en el valor razonable del instrumento de cobertura para compensar la exposición ante los cambios en el valor razonable de la partida cubierta o en los flujos de efectivo atribuibles al riesgo cubierto. Se espera que tales coberturas sean altamente eficaces en lograr la compensación a la exposición ante los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo, y las mismas se evalúan de manera permanente para determinar que realmente hayan sido altamente eficaces a lo largo de los periodos de reporte y para los cuales fueron designados.

El único instrumento financiero derivado que mantiene la Compañía es un contrato "forward" de monedas. Este instrumento financiero derivado fue reconocido inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebró el contrato de derivado y posteriormente es medido a su valor razonable. Este derivado es registrado como un activo financiero cuando el valor razonable es positivo y como un pasivo financiero cuando el valor razonable es negativo.

Las ganancias o pérdidas derivadas de los cambios en el valor razonable son reconocidas directamente en el estado consolidado de resultados, excepto por la parte efectiva de la cobertura de flujos de efectivo, la cual es reconocida como un resultado no realizado en instrumentos financieros.

Las coberturas de flujos de efectivo que cumplen con los criterios para la contabilidad de cobertura se registran como se describe a continuación:

- La porción eficaz de la ganancia o pérdida de un instrumento de cobertura se reconoce directamente en los resultados integrales en la reserva por cobertura de flujos de efectivo, mientras que la porción ineficaz se reconoce inmediatamente en el estado consolidado de resultados como "Otros gastos".
- Los importes reconocidos en los resultados integrales se reclasifican al estado consolidado de resultados cuando la transacción cubierta afecta al resultado, por ejemplo cuando se reconoce el ingreso financiero o el gasto financiero cubierto, o cuando tenga lugar la venta prevista.
- Si el instrumento de cobertura expira o se vende, se resuelve o se ejerce sin que exista un reemplazo o renovación sucesiva por otro instrumento de cobertura, o si su designación como instrumento de cobertura se revoca, cualquier ganancia o pérdida acumulada reconocida previamente en los resultados integrales permanece en los resultados integrales hasta que la transacción prevista o el compromiso en firme afecten al resultado.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (g) Efectivo y equivalentes de efectivo -  
Para fines del estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo corresponde a los saldos de fondos fijos, remesas en tránsito, cuentas corrientes y depósitos con menos de tres meses de vencimiento desde su fecha de adquisición. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.
- (h) Inversión inmobiliaria disponible para la venta -  
La inversión inmobiliaria que está clasificada como disponible para la venta se mide al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta. La inversión inmobiliaria se clasifica como disponible para la venta si su importe en libros se recuperará principalmente a través de una transacción de venta, o transacción similar en lugar de por su uso continuado. Esta condición se considera cumplida solamente cuando la venta es altamente probable y la inversión inmobiliaria se encuentra disponible, en sus condiciones actuales, para su venta inmediata. La Gerencia debe estar comprometida con la venta, y se debe esperar que la venta cumpla con los requisitos necesarios para su reconocimiento como tal, dentro del año siguiente a la fecha de la clasificación.
- (i) Inversiones inmobiliarias -  
Las inversiones inmobiliarias corresponden a aquellos terrenos y edificios destinados para alquiler. Estas inversiones se valorizan siguiendo el modelo del costo, permitido por la NIC 40; es decir, al costo de adquisición más los gastos directos relacionados, incluyendo los gastos financieros calificados, menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro, de ser aplicable.

Asimismo, los inmuebles en construcción se registran al costo, incluyendo todos los gastos e intereses directamente relacionados a la construcción del activo hasta que se encuentre en condiciones operativas. Las construcciones en proceso no se deprecian hasta que los activos relevantes se terminen y estén operativos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los edificios y otras construcciones incluidos en el rubro "Inversiones inmobiliarias" se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando vidas útiles estimadas de entre 20 y 80 años.

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

- (j) Mobiliario y equipo -  
El rubro mobiliario y equipo es registrado a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada, y de ser aplicable, la provisión por deterioro del valor de los activos de larga duración. El costo histórico de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados, toda renovación y mejora significativa se capitaliza únicamente cuando es probable que se produzcan beneficios económicos futuros que excedan el rendimiento estándar originalmente evaluado para el activo.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La depreciación de los activos de este rubro es calculada siguiendo el método de línea recta para asignar el costo menos su valor residual durante su vida útil que ha sido estimada como sigue:

	Años
Muebles y enseres	Entre 5 y 10
Vehículos	5
Instalaciones y equipos diversos	5

El valor residual de los activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados, si fuera necesario, a la fecha de cada estado consolidado de situación financiera para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de las partidas del mobiliario y equipo.

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

(k) Arrendamientos -

Arrendamientos financieros -

Los bienes recibidos en arrendamiento financiero se registran al valor razonable, como activos y pasivos al inicio del arrendamiento. Estos activos se deprecian siguiendo el método de línea recta en base a la vida útil estimada para bienes propios. La depreciación anual se reconoce como gasto y el cargo financiero se distribuye entre los ejercicios comprendidos en el plazo del arrendamiento. El pasivo financiero se reconoce a su costo amortizado, siguiendo los criterios indicados en el párrafo (n).

Arrendamientos operativos -

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto, por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

Los costos incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento, incluyendo la depreciación del bien, se reconocen como gastos. Los ingresos por arrendamiento (excluyendo lo que se reciba por servicios tales como seguro y conservación) se reconocen de una forma lineal en el plazo del arrendamiento, incluso si los cobros no se perciben con arreglo a tal base, a menos que otra fórmula sistemática sea más representativa del patrón temporal con el que los beneficios derivados del uso del activo arrendado disminuyen.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Los costos directos iniciales, incurridos por el arrendador en la negociación y contratación de un arrendamiento operativo, se añaden al importe en libros del activo arrendado y se reconocen como gasto a lo largo del plazo de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.

(l) Desvalorización de activos de larga duración -

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos que indiquen que el valor de un activo de larga duración pueda no ser recuperable, la Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias revisa el valor de dichos activos para verificar que no existe ningún deterioro permanente en su valor. Cuando el valor de los activos en libros excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por desvalorización en el estado consolidado de resultados.

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

(m) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -

La Compañía y sus Subsidiarias reconocen los ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos fluirán hacia la Compañía y sus Subsidiarias y se cumplan con los criterios específicos, por cada tipo de ingreso, descritos más adelante. Se considera que el monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas. La Compañía y sus Subsidiarias basan sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de clientes, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo. Los ingresos, costos y gastos se reconocen como sigue:

- Ingresos por alquileres y servicios

Los ingresos por alquileres se reconocen de manera lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, siguiendo los criterios indicados en el párrafo (k) de esta nota. Los ingresos por servicios y el correspondiente costo son reconocidos a medida que devengan y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

- Pie de ingreso

El pago que efectúan los locatarios al momento de ingresar a los centros comerciales para efectuar sus operaciones, se reconoce según el criterio del devengado.

- Gastos comunes

Los gastos asociados a la operación de los centros comerciales son facturados y recuperados de los arrendatarios, principalmente como concepto de otras obligaciones emanadas del contrato (o "gasto común"), siendo un porcentaje menor de éstos asumidos como costo por la Compañía y sus Subsidiarias.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Dado que este concepto no genera margen para la Compañía y sus Subsidiarias, se registra como costo de servicio solamente la parte no recuperada de los gastos. La parte recuperada no se registra como ingresos por servicios de alquiler, costo de servicio o gastos de administración.

- Los otros ingresos, costos y gastos se reconocen a medida que se realizan y devengan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

(n) Préstamos y costos de financiamiento -

Los préstamos son reconocidos a su costo amortizado, incluyendo en su determinación los costos de emisión y las comisiones relacionadas a su adquisición. Los préstamos son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía y sus Subsidiarias tengan el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado consolidado de situación financiera. Los gastos por intereses de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado.

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

(o) Impuesto a las ganancias -

Impuesto a las ganancias corriente -

El impuesto a las ganancias corriente se calcula por el monto que se espera pagar a la Autoridad Tributaria. Las normas legales y tasas usadas para calcular los importes por pagar son las que están vigentes en la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Impuesto a las ganancias diferido -

El impuesto a las ganancias diferido es reconocido usando el método del pasivo por las diferencias temporales entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Todas las diferencias deducibles y las pérdidas arrastrables generan el reconocimiento de activos diferidos en la medida que sea probable que exista utilidad gravable contra la cual se pueda compensar las diferencias temporales deducibles, y se puedan usar las pérdidas tributarias arrastrables. El valor en libros del activo diferido es revisado en cada fecha del estado consolidado de situación financiera y es reducido en la medida en que sea improbable que exista suficiente utilidad imponible contra la cual se pueda compensar todo o parte del activo diferido. Los activos y pasivos diferidos son compensados si existe el derecho legal de compensarlos y los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad y la misma Autoridad Tributaria.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(p) Provisiones -

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

(q) Contingencias -

Los pasivos contingentes son registrados en los estados financieros consolidados cuando se considera que es probable que se confirmen en el tiempo, siempre que el importe pueda ser confiablemente estimado; caso contrario sólo se revela la contingencia en notas a los estados financieros consolidados.

Los activos contingentes no se registran en los estados financieros consolidados, pero se revelan en notas cuando su grado de ocurrencia es probable.

(r) Medición del valor razonable -

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros consolidados sobre una base recurrente, la Compañía y sus Subsidiarias determinan si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte. Asimismo, la Gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía y sus Subsidiarias.

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

- (s) Estados financieros comparativos -  
A continuación presentamos las principales reclasificaciones realizadas sobre los saldos al 31 de diciembre de 2013 con el fin de hacerlos comparativos con los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014:

	S/.(000)
<b>Estado consolidado de situación financiera -</b>	
Reclasificación del rubro "Cuentas por cobrar comerciales corriente" al rubro "Otros activos no financieros corriente" por los ingresos estimados por linealización por facturar corrientes.	1,667
Reclasificación del rubro "Cuentas por cobrar comerciales no corriente" al rubro "Otros activos no financieros no corriente" por los ingresos estimados por linealización por facturar no corrientes.	8,546
Reclasificación del rubro "Cuentas por cobrar diversas corriente" al rubro "Otros activos no financieros corriente" por crédito fiscal por impuesto general a las ventas corriente.	6,862
Reclasificación del rubro "Cuentas por cobrar diversas corriente" al rubro "Otros activos no financieros corriente" por crédito fiscal por impuesto general a las ventas no corriente.	1,972
<b>Estado consolidado de flujos de efectivo -</b>	
Reclasificación del rubro "Otros cobros en efectivo relativos a la actividad" al rubro "Cobro por servicios de alquiler" por la cobranza del impuesto general a las ventas.	24,961

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 2.3 Nuevos pronunciamientos contables -

El IASB emitió las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales aún no se encuentran vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía. La Compañía adoptará estas normas, de ser aplicables, cuando se encuentren vigentes:

- **NIIF 9 Instrumentos financieros**  
En julio de 2014, el IASB emitió la versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la cual refleja todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y reemplaza a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición y a todas las versiones previas de la NIIF 9. La norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición, deterioro, y contabilidad de cobertura. La NIIF 9 entra en vigencia para los periodos anuales a partir del 1 de enero de 2018, y se permite la adopción anticipada. Se requiere aplicación retrospectiva, pero la información comparativa no es obligatoria. La aplicación anticipada de las versiones previas de la NIIF 9 (2009, 2010 y 2013) se permite si la fecha de la aplicación inicial es anterior al 1 de febrero de 2015.
- **NIIF 14 Cuentas regulatorias diferidas**  
La NIIF 14 es una norma opcional que permite a una entidad, cuyas actividades están sujetas a regulación de tasas, continuar aplicando la mayoría de sus políticas contables existentes para los saldos de las cuentas diferidas luego de la primera adopción de NIIF. Las entidades que adopten la NIIF 14 deben presentar las cuentas regulatorias diferidas como líneas separadas en el estado de situación financiera y presentar los movimientos en dichos saldos como líneas separadas en el estado de resultados y otros resultados integrales. La norma requiere la revelación de la naturaleza, riesgos asociados, la regulación de la tasa y el efecto de dicha regulación en sus estados financieros. La NIIF 14 es efectiva para los periodos que empiecen en o a partir del 1 de enero de 2016.
- **Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos: Aportaciones de los Empleados**  
La NIC 19 requiere que una entidad considere las aportaciones de los empleados o de terceros cuando registre los planes de beneficios definidos. Cuando las aportaciones están ligadas a un servicio, éstas deben ser atribuidas a los periodos del servicio como un beneficio negativo. Estas modificaciones precisan que, si el importe de las aportaciones es independiente del número de años de servicio, se permite a la entidad reconocer dichas aportaciones como una reducción del costo del servicio en el periodo en el cual el servicio es prestado, en lugar de alocar las aportaciones a los periodos del servicio. Esta modificación es efectiva para los periodos anuales que empiecen en o a partir del 1 de julio de 2014.
- **Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010 - 2012**  
Estas mejoras están vigentes desde el 1 de julio de 2014. Incluyen:



## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### *NIIF 2 Pagos basados en acciones*

Esta mejora es aplicada retrospectivamente y precisa diversos temas relacionados con las definiciones de condiciones de rendimiento y servicio las cuales son condiciones para la irrevocabilidad de la concesión, incluyendo:

- Una condición de rendimiento debe contener una condición de servicio
- Una meta de rendimiento debe cumplirse mientras la contraparte está brindando el servicio
- Una meta de rendimiento se puede relacionar a las operaciones o actividades de una entidad, o a aquellas de otra entidad en el mismo grupo
- Una condición de rendimiento debe ser una condición de mercado o una condición no referida al mercado
- Si la contraparte, independientemente de la razón, deja de prestar servicio durante el periodo de irrevocabilidad de concesión, la condición de servicio no se cumple.

### *NIIF 3 Combinaciones de negocios*

Esta mejora es aplicada prospectivamente y precisa que todos los acuerdos de contraprestación contingente clasificados como pasivos (o activos) que surgen de una combinación de negocios debe ser medida posteriormente a valor razonable con cambios en resultados ya sea que se encuentre o no dentro del alcance de la NIIF 9 (o NIC 39, de ser aplicable).

### *NIIF 8 Segmentos de Operación*

Estas mejoras son aplicadas retrospectivamente y precisan que:

- Una entidad debe revelar los juicios realizados por la gerencia en la aplicación de los criterios de agregación del párrafo 12 de la NIIF 8, incluyendo una breve descripción de los segmentos de operación que han sido agregados y las características económicas (por ejemplo, ventas y márgenes brutos) usados para evaluar si los segmentos son similares.
- Solo se requiere la revelación de la reconciliación de los activos del segmento con los activos totales si la reconciliación es reportada a la máxima autoridad en la toma de decisiones, similar a la revelación requerida para los pasivos del segmento.

### *NIC 16 Propiedades, planta y equipo y NIC 38 Activos intangibles*

Esta mejora es aplicada retrospectivamente y precisa en la NIC 16 y en la NIC 38 que el activo puede ser revaluado con referencia a data observable ya sea en el importe bruto o en el importe en libros neto. Adicionalmente, la depreciación o amortización acumulada es la diferencia entre el importe bruto y el importe en libros del activo.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### *NIC 24 Información a revelar sobre partes relacionadas*

Esta mejora es aplicada retrospectivamente y precisa que una entidad de gestión (una entidad que proporciona servicios del personal clave de la gerencia) es una parte relacionada sujeta a revelaciones de partes relacionadas. Adicionalmente, se requiere que una entidad que utiliza a una entidad de gestión revele los gastos incurridos por los servicios de gestión.

- Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2011 - 2013  
Estas mejoras están vigentes desde el 1 de julio de 2014. Incluyen:

### *NIIF 3 Combinaciones de negocios*

Esta mejora es aplicada prospectivamente y precisa las excepciones al alcance de la NIIF 13 que:

- Los acuerdos conjuntos, no solo negocios conjuntos, están fuera del alcance de la NIIF 3.
- La excepción al alcance aplica solo en la contabilización de los estados financieros del acuerdo conjunto en sí mismo.

### *NIIF 13 Medición del valor razonable*

Esta mejora es aplicada prospectivamente y precisa que la excepción de portafolio en la NIIF 13 puede ser aplicada no solamente a los activos financieros y a los pasivos financieros, sino también a otros contratos dentro del alcance de la NIIF 9 (o NIC 39, de ser aplicable).

### *NIC 40 Propiedades de inversión*

La descripción de servicios secundarios en la NIC 40 distingue entre propiedades de inversión y propiedades ocupadas por el propietario (por ejemplo, propiedades, planta y equipo). La modificación es aplicada prospectivamente y precisa que la NIIF 3, y no la descripción de servicios secundarios en la NIC 40, es usada para determinar si la transacción es la compra de un activo o una combinación de negocios.

- Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014  
Estas mejoras están vigentes desde el 1 de enero de 2016. Incluyen:

### *NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas*

Clarifica que si la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos para su disposición) desde mantenido para la venta directamente a mantenido para distribuir a los propietarios, o desde mantenido para distribuir a los propietarios directamente a mantenido para la venta, entonces el cambio en la clasificación es considerado una continuación en el plan original de venta. El IASB aclara que en estos casos no se aplicarán los requisitos de contabilidad para los cambios en un plan de venta. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### *NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar*

Clarifica que los acuerdos de servicio pueden constituir implicación continuada en un activo transferido para los propósitos de las revelaciones de transferencias de activos financieros. Generalmente esto será el caso cuando el administrador tiene un interés en el futuro rendimiento de los activos financieros transferidos como consecuencia de dicho contrato. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

### *NIC 19 Beneficios a los empleados*

Clarifica que profundidad del mercado de los bonos corporativos de alta calidad crediticia se evalúa en base a la moneda en que está denominada la obligación, en vez del país donde se encuentra la obligación. Cuando no exista un mercado profundo para estos bonos en esa moneda, se utilizará bonos emitidos por el gobierno en la misma moneda y plazos. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

### *NIIF 34 Información Financiera Intermedia*

Clarifica que las revelaciones requeridas deben estar o en los estados financieros interinos o deben ser indicadas con referencias cruzadas entre los estados financieros interinos y cualquier otro informe que lo contenga. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

#### - NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

La NIIF 15 fue emitida en mayo de 2014 y establece un nuevo modelo de cinco pasos que aplicará a los ingresos provenientes de contratos con clientes. Bajo la NIIF 15, los ingresos son reconocidos a un importe que refleja la contraprestación a la cual una entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o servicios a un cliente.

Los principios en la NIIF 15 proporcionan un enfoque más estructurado para medir u reconocer los ingresos. La nueva norma de ingresos es aplicable a todas las entidades y reemplazará a todos los criterios de reconocimiento vigentes bajo NIIF. Se requiere aplicación retrospectiva completa o modificada para los períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2017 con adopción anticipada permitida.

#### - Modificaciones a la NIIF 11 Acuerdos conjuntos: Contabilización de adquisición de intereses

Las modificaciones a la NIIF 11 requieren que un operador conjunto registre la adquisición de intereses en una operación conjunta, en la cual la actividad de la operación conjunta constituya un negocio debe aplicar los principios relevantes de la NIIF 3 en la contabilización de combinaciones de negocios.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Las modificaciones también precisan que un interés previamente mantenido en una operación conjunta no es re-medido en la adquisición de intereses adicionales en la misma operación conjunta mientras el control conjunto es retenido. Adicionalmente, una exclusión al alcance se ha incluido en la NIIF 11 para especificar que las modificaciones no aplican cuando las partes que comparten control conjunto, incluyendo la entidad de reporte, se encuentran bajo control común de la misma parte controladora matriz.

Las modificaciones aplican tanto a la adquisición del interés inicial en una operación conjunta como en la adquisición de intereses adicionales en la misma operación conjunta y son efectivas prospectivamente para los periodos que inician en o a partir del 1 de enero de 2016, con adopción anticipada permitida.

- Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38: Precisión de métodos de depreciación y amortización aceptables

Las modificaciones precisan el principio en la NIC 16 y en la NIC 38 que establece que los ingresos reflejan un patrón de beneficios económicos que son generados por la operación de un negocio (del cual el activo es parte) en lugar de los beneficios económicos que son consumidos a través del uso del activo. Como resultado, un método basado en los ingresos no puede ser usado para depreciar propiedades, planta y equipos y solo puede ser usado en circunstancias muy limitadas para amortizar activos intangibles.

Las modificaciones son efectivas prospectivamente para periodos que empiecen en o a partir del 1 de enero de 2016 con adopción anticipada permitida.

- Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41 Agricultura: Plantas productoras

Las modificaciones cambian los requerimientos de contabilización para los activos biológicos que cumplen con la definición de plantas productoras. Bajo las modificaciones, los activos biológicos que cumplen con la definición de plantas productoras no se encontrarán dentro del alcance de la NIC 41. En su lugar, aplicará la NIC 16. Después del reconocimiento inicial, las plantas productoras serán medidas bajo la NIC 16 a costo acumulado (antes de su vencimiento) y usando el modelo del costo o el modelo de revaluación (después de su vencimiento). Las modificaciones también requieren que la producción que crece en las plantas productoras se mantendrá en el alcance de la NIC 41 medido a valor razonable menos costos para la venta. Para las subvenciones del gobierno relacionadas a las plantas productoras, aplicará la NIC 20 Contabilización de las Subvenciones del Gobierno e Información a Revelar sobre Ayudas Gubernamentales.

Las modificaciones son efectivas retrospectivamente para los periodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2016, con adopción anticipada permitida.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- Modificaciones a la NIC 27: Método de participación patrimonial en los estados financieros separados

Las modificaciones permiten a las entidades utilizar el método de participación patrimonial para contabilizar las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados. Las entidades que ya aplican NIIF y que elijan cambiar al método de participación patrimonial en sus estados financieros separados tendrán que aplicar dicho cambio retrospectivamente.

Para las entidades que adoptan NIIF por primera vez y que eligen usar el método de participación patrimonial en sus estados financieros separados, será requerido aplicar este método desde la fecha de transición a NIIF. Las modificaciones serán efectivas para los periodos que inicien en o a partir del 1 de enero de 2016, con adopción anticipada permitida.

La Compañía y sus Subsidiarias están en proceso de evaluar el impacto de la aplicación de estas normas, si lo hubiere, en sus estados financieros consolidados, así como en las revelaciones en las notas a los mismos.

### 2.4 Juicios, estimados y supuestos contables significativos -

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

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

- (i) Provisión para desvalorización de cuentas por cobrar -

La provisión para desvalorización de cuentas por cobrar se establece si existe evidencia objetiva de que la Compañía y sus Subsidiarias no podrán recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de la venta. Para tal efecto, la Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias evalúan periódicamente la suficiencia de dicha provisión a través del análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar y las estadísticas de cobrabilidad que mantienen la Compañía y sus Subsidiarias. La provisión para desvalorización de cuentas por cobrar se registra con cargo a resultados del ejercicio en que se determine su necesidad. En opinión de la Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias, este procedimiento permite estimar razonablemente la provisión para desvalorización de cuentas por cobrar, con la finalidad de cubrir adecuadamente el riesgo de pérdida en las cuentas por cobrar según las condiciones del mercado donde operan la Compañía y sus Subsidiarias.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (ii) Vida útil y valores residuales de inversiones inmobiliarias y mobiliario y equipo -  
La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de inversiones inmobiliarias y mobiliario y equipo involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La Gerencia revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta prospectivamente en el caso de identificarse algún cambio.
- (iii) Desvalorización de activos de larga duración -  
En cada fecha del estado consolidado de situación financiera, la Compañía y sus Subsidiarias analizan las existencias de indicios que pudiesen generar la desvalorización de sus activos de larga duración. En caso se identifiquen dichos indicios, la Gerencia estima el valor de uso sobre la base de un modelo de flujos de efectivo descontados. Los flujos de efectivo surgen del presupuesto para los próximos años y no incluyen las inversiones futuras significativas que podrían aumentar el rendimiento del bien o de la unidad generadora de efectivo que se somete a prueba. El importe recuperable es muy sensible a la tasa de descuento utilizada para el modelo de flujos de efectivo descontados, y a los flujos de efectivo futuros esperados.
- (iv) Recuperación de los activos tributarios diferidos (nota 13) -  
Se requiere el uso de juicio profesional para determinar si los activos tributarios diferidos se deben reconocer en el estado consolidado de situación financiera. Los activos tributarios diferidos exigen que la Gerencia evalúe la probabilidad de que la Compañía y sus Subsidiarias generen utilidades gravables en períodos futuros para utilizar los activos tributarios diferidos. Los estimados de ingresos gravables futuros se basan en las proyecciones de flujos de caja de operaciones y la aplicación de las leyes tributarias existentes en cada jurisdicción. En la medida en que los flujos de caja futuros y los ingresos gravables difieran significativamente de los estimados, ello podría tener un impacto en la capacidad de la Compañía y sus Subsidiarias para realizar los activos tributarios diferidos netos registrados en la fecha de reporte.

Adicionalmente, los cambios futuros en las leyes tributarias podrían limitar la capacidad de la Compañía y sus Subsidiarias para obtener deducciones tributarias en períodos futuros. Cualquier diferencia entre las estimaciones y los desembolsos reales posteriores es registrada en el año en que ocurre.

- (v) Valor razonable de instrumentos financieros (ver nota 29) -  
Cuando el valor razonable de los activos y pasivos financieros registrados en el estado consolidado de situación financiera no pueden ser derivados de mercados activos, su valor razonable es determinado usando técnicas de valuación las cuales incluyen los modelos de descuento de flujos de efectivo. Los datos de estos modelos son tomados de mercados observables de ser posible, pero cuando no sea factible, un grado de juicio es requerido al momento de determinar el valor razonable. Los juicios incluyen consideraciones de los riesgos de liquidez, de crédito y de volatilidad. Los cambios en los supuestos acerca de estos factores pueden afectar los valores razonables de los instrumentos financieros registrados.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

En opinión de la Gerencia, las estimaciones incluidas en los estados financieros consolidados se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los mismos; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros consolidados.

### 3. Transacciones en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a las tasas de cambio del mercado libre. Los tipos de cambio vigentes al 31 de diciembre de 2014 publicados por la Superintendencia de Banca y Seguros y AFP aplicados por la Compañía y sus Subsidiarias en las cuentas de activo y pasivo son S/.2.981 por US\$1 para la compra y S/.2.989 por US\$1 para la venta (S/.2.794 por US\$1 para la compra y S/.2.796 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre de 2013).

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía y sus Subsidiarias tenían los siguientes activos y pasivos en miles de dólares estadounidenses:

	2014 US\$(000)	2013 US\$(000)
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	11,923	3,699
Cuentas por cobrar comerciales	355	2,378
Cuentas por cobrar diversas	11,905	10,499
	<u>24,183</u>	<u>16,576</u>
<b>Pasivos</b>		
Cuentas por pagar comerciales	(551)	(746)
Cuentas por pagar a relacionadas	(1,055)	(1,916)
Cuentas por pagar diversas	(422)	(731)
Obligaciones a largo plazo	<u>(20,557)</u>	<u>(20,887)</u>
	<u>(22,585)</u>	<u>(24,280)</u>
Posición neta de compra de derivados - valor de referencia	<u>20,630</u>	<u>20,660</u>
<b>Posición activa, neta</b>	<u>22,228</u>	<u>12,956</u>

Durante el año 2014, la Compañía y sus Subsidiarias han registrado una ganancia neta por diferencia en cambio ascendente aproximadamente a S/.2,783,000 (S/.761,000 en el año 2013), la cual se presenta en el rubro "Diferencia en cambio, neta" del estado consolidado de resultados.

La Gerencia ha evaluado el riesgo cambiario de esta posición, por lo que ha realizado operaciones con instrumentos derivados; ver mayor detalle en nota 27. La posición de compra de derivados al 31 de diciembre de 2014 corresponde a operaciones de compras de dólares estadounidenses por aproximadamente US\$20,630,000 equivalentes a S/.61,663,000 (US\$20,660,000 al 31 de diciembre de 2013, equivalentes a S/.57,765,000).

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

- (a) A continuación se presenta la composición del rubro a la fecha del estado consolidado de situación financiera:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Fondos fijos	26	22
Cuentas corrientes (b)	24,955	8,727
Depósitos a plazo (c)	66,698	32,382
	<u>91,679</u>	<u>41,131</u>

- (b) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía y sus Subsidiarias mantienen sus cuentas corrientes en entidades financieras locales, son de libre disponibilidad, están denominadas en moneda nacional y extranjera. Asimismo, las cuentas corrientes del Scotiabank Perú S.A.A. son remuneradas a tasas de 2.55 por ciento en moneda nacional y 0.13 por ciento en moneda extranjera, y la cuenta corriente del Banco de Crédito del Perú en moneda nacional es remunerada a una tasa de 2.62 por ciento.
- (c) Los depósitos a plazo vigentes al 31 de diciembre de 2014, fueron constituidos el 30 de diciembre de 2014 en moneda nacional y extranjera en entidades financieras locales, tienen vencimientos originales entre 3 y 6 días y devengan intereses de entre 3.20 y 3.90 por ciento anual en moneda local y 0.10 por ciento anual en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2013, dicho importe correspondía a depósitos a plazo en moneda nacional y moneda extranjera en entidades financieras locales que generaron intereses de entre 3.30 y 3.75 por ciento anual en moneda local y entre 0.03 y 0.05 por ciento anual en moneda extranjera y vencieron en enero de 2014.

### 5. Cuentas por cobrar comerciales, neto

- (a) A continuación se presenta la composición del rubro a la fecha del estado consolidado de situación financiera:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
<b>Por tipo -</b>		
Facturas por cobrar -		
Terceros	21,782	19,620
Relacionadas, nota 14(b)	4,911	5,420
Letras por cobrar	1,593	1,260
	<u>28,286</u>	<u>26,300</u>
Provisión para desvalorización de cuentas por cobrar (d)	(4,338)	(3,723)
	<u>23,948</u>	<u>22,577</u>
<b>Por plazo -</b>		
Corriente	23,730	22,499
No corriente	218	78
	<u>23,948</u>	<u>22,577</u>



## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) Las cuentas por cobrar comerciales están denominadas en moneda nacional y extranjera y corresponden, principalmente, a contratos de alquiler de los locales ubicados en los centros comerciales. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía tiene suscritos contratos de alquiler de las tiendas ubicadas en los centros comerciales por periodos de hasta 10 años con terceros y de hasta 15 años con empresas relacionadas.

Las facturas por cobrar no devengan intereses. Las letras por cobrar tienen vencimientos corrientes y no corrientes y devengan intereses a una tasa efectiva promedio anual de 12 por ciento.

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
<b>Por vencer-</b>		
Facturado -		
Terceros	9,049	7,016
Relacionadas	4,911	5,420
<b>Vencidos-</b>		
De 1 a 30 días	9,537	8,922
De 31 a 60 días	1,069	1,208
De 61 a 90 días	287	584
Mayores a 90 días	<u>3,433</u>	<u>3,150</u>
	<u>28,286</u>	<u>26,300</u>

- (d) El movimiento de la provisión para desvalorización de cuentas por cobrar se muestra a continuación:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
<b>Saldo inicial</b>	3,723	2,680
Provisión cargada a resultados, nota 21	1,650	1,512
Recuperos y castigos del año	<u>(1,035)</u>	<u>(469)</u>
<b>Saldo final</b>	<u>4,338</u>	<u>3,723</u>

En opinión de la Gerencia, la provisión para desvalorización de cuentas por cobrar cubre adecuadamente el riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 6. Cuentas por cobrar diversas

A continuación se presenta la composición del rubro a la fecha del estado consolidado de situación financiera:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
<b>Por naturaleza -</b>		
Anticipos otorgados por recuperar (a)	32,919	20,687
Depósitos en garantía (b)	10,122	12,427
Fondos mantenidos en el Banco de la Nación (c)	1,896	408
Impuestos por recuperar (d)	1,435	1,326
Cuentas por cobrar a terceros (e)	-	1,806
Otros	3,773	3,250
	<u>50,145</u>	<u>39,904</u>
<b>Por plazo -</b>		
Corto plazo	5,182	8,912
Largo plazo	44,963	30,992
	<u>50,145</u>	<u>39,904</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, corresponde principalmente a anticipos otorgados a una empresa corredora de propiedades para evaluar la factibilidad y viabilidad de un centro comercial que se ubicaría dentro de los límites establecidos por el artículo 71 de la Constitución Política de Perú, como zona de frontera en la que los extranjeros, personas naturales o jurídicas, no pueden adquirir propiedades o desarrollar actividades, a menos que se autorice expresamente por el Consejo de Ministros con un Decreto Supremo, cuya única condición es que el derecho adquirido sea declarado de necesidad pública.

La Compañía ha presentado la solicitud para que se le autorice la compra del terreno ante el Ministerio de la Producción, el que debe solicitar opinión al Ministerio de Defensa quien evaluará si la solicitud puede ser considerada de necesidad pública; cuando se obtenga la aprobación de estas entidades, la solicitud ingresará a la agenda del Consejo de Ministros, entidad que emitiría el Decreto Supremo que autoriza la adquisición de dicho terreno.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La Gerencia y asesores legales de la Compañía estiman que existe una razonable probabilidad de que el Consejo de Ministros emita la resolución que autorice a la Compañía la compra de dicho terreno; sin embargo, en caso la Compañía no obtenga la autorización, los adelantos le serían devueltos en su integridad por la empresa corredora de propiedades. Debido a ello, la Gerencia ha clasificado los anticipos otorgados como cuentas por cobrar a largo plazo.

- (b) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, los depósitos en garantía corresponden a la cuenta de reserva que incluye seis cuotas por devengar, de las obligaciones que se han constituido conforme lo establecen los fideicomisos de titulación Trujillo y Bellavista firmados con el Scotiabank Perú S.A.A., cuentas recaudadoras del Scotiabank Perú S.A.A. para el financiamiento de la construcción y ampliación del centro comercial Santa Anita, y cuentas en fideicomiso asociadas a arrendamientos financieros por las ampliaciones del centro comercial Arequipa y a préstamos a mediano plazo por la ampliaciones de los centros comerciales Bellavista y Trujillo con el Banco de Crédito del Perú; nota 15(d). La Gerencia estima recuperar estos depósitos al vencimiento de los financiamientos mencionados, motivo por el cual presenta un importe de S/.9,490,000 en el largo plazo.
- (c) De acuerdo con la Resolución de Superintendencia N°183-2004/SUNAT, los fondos mantenidos en el Banco de la Nación deben ser utilizados exclusivamente para el pago de deudas tributarias, o puede también solicitarse su libre disposición, en cuyo caso dichos fondos son devueltos en efectivo a quien lo solicita.
- (d) Corresponde al impuesto temporal a los activos netos (ITAN), por los que la Compañía y sus Subsidiarias presentarán solicitud de devolución ante la Administración Tributaria. En opinión de la Gerencia, dichos fondos serán recuperados durante el año 2015.
- (e) Al 31 de diciembre de 2013, correspondía a desembolsos efectuados por la Compañía por cuenta de ciertos contratistas (terceros no relacionados), encargados principalmente de la construcción, implementación y ampliación de los centros comerciales de Santa Anita, Trujillo y Bellavista. El saldo mantenido al 31 de diciembre de 2013 fue devuelto por dicha entidad financiera durante el primer semestre del año 2014.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 7. Gastos pagados por anticipado y otros activos no financieros

(a) A continuación se presenta la composición de los rubros a la fecha del estado consolidado de situación financiera:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
<b>Gastos pagados por anticipado</b>		
<b>Por naturaleza -</b>		
Derecho de usufructo (b)	20,710	-
Seguros pagados por adelantado	2,079	664
Otros gastos pagados por anticipado	129	940
	<u>22,918</u>	<u>1,604</u>
<b>Por plazo -</b>		
Corto plazo	3,217	1,604
Largo plazo (b)	19,701	-
	<u>22,918</u>	<u>1,604</u>
<b>Otros activos no financieros</b>		
<b>Por naturaleza -</b>		
Ingresos estimados por linealización por facturar (c)	17,276	10,213
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (d)	10,842	8,834
	<u>28,118</u>	<u>19,047</u>
<b>Por plazo -</b>		
Corto plazo	7,043	8,254
Largo plazo	21,075	10,793
	<u>28,118</u>	<u>19,047</u>

(b) Durante el año 2014, la Compañía suscribió con su relacionada Saga Falabella S.A., un Contrato de Transferencia de Propiedad de Edificaciones, Constitución de Derecho de Superficie, y Otros Acuerdos (en adelante "el Contrato"), según el cual, entre otros, Saga Falabella S.A. constituye a favor de la Compañía un derecho de superficie sobre la totalidad del área correspondiente a un inmueble de su propiedad ubicado en el distrito de Cayma, ciudad de Arequipa, por un plazo de 40 años. De acuerdo con los términos del Contrato, la Compañía pagó por adelantado la mayor parte de la contraprestación total del derecho de superficie por un importe de S/.20,865,000. La Compañía ha registrado dicho importe como un gasto pagado por anticipado, el cual será devengado a lo largo de la vigencia del Contrato (40 años); y presenta en el largo plazo un importe de S/.19,701,000 correspondiente a la porción que devengará a partir del año 2016, ver nota 14(a).

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (c) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, corresponde al reconocimiento de los incrementos periódicos en la renta fija mensual a los locatarios a lo largo de los plazos de arrendamiento.
- (d) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el crédito fiscal por impuesto general a las ventas se genera por los mayores pagos de dicho impuesto efectuados por los costos de ampliación de sus centros comerciales. De este importe, la Gerencia estima recuperar aproximadamente S/.5,570,000 en el largo plazo.

### **8. Inversión inmobiliaria disponible para la venta**

Al 31 de diciembre de 2014, corresponde a un terreno ubicado en la ciudad de Lima, cuyo valor en libros asciende a S/.51,613,000. Al 31 de diciembre de 2013, dicho terreno se presentaba dentro del rubro "Inversiones inmobiliarias, neto" en el estado consolidado de situación financiera. Al 31 de diciembre de 2014, el valor razonable menos los costos de venta de este terreno asciende a S/.125,164,000.

La Gerencia de la Compañía se encuentra en negociaciones para cerrar la venta de este terreno, que estima concretar en el año 2015.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

9. Inversiones inmobiliarias y mobiliario y equipo, neto

(a) A continuación se presenta el movimiento del costo y la depreciación acumulada:

	Inversiones inmobiliarias (j)				Mobiliario y equipo					
	Terrenos S/.(000)	Edificios y otras construcciones S/.(000)	Obras en curso y otros S/.(000)	2014 Total S/.(000)	2013 Total S/.(000)	Muebles y enferes S/.(000)	Vehículos S/.(000)	Instalaciones y equipos diversos S/.(000)	2014 Total S/.(000)	2013 Total S/.(000)
<b>Costo</b>										
Saldo inicial	359,263	644,479	110,119	1,113,861	973,013	4,271	115	548	4,934	4,583
Adiciones (b)	82	25,102	53,559	78,743	142,032	28	-	39	67	348
Ventas y/o retiros	(3,823)	-	-	(3,823)	(1,080)	(2)	-	(2)	(4)	(101)
Transferencias	-	66,962	(66,976)	(14)	(104)	-	-	14	14	104
Reclasificaciones	(50,594)	-	(1,019)	(51,613)	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>304,928</b>	<b>736,543</b>	<b>95,683</b>	<b>1,137,154</b>	<b>1,113,861</b>	<b>4,297</b>	<b>115</b>	<b>599</b>	<b>5,011</b>	<b>4,934</b>
<b>Depreciación acumulada</b>										
Saldo inicial	-	48,777	-	48,777	34,172	1,975	29	224	2,228	1,758
Adiciones (f)	-	16,913	-	16,913	14,640	503	23	61	587	570
Ventas y/o retiros	-	-	-	-	(35)	-	-	-	-	(100)
<b>Saldo final</b>	<b>-</b>	<b>65,690</b>	<b>-</b>	<b>65,690</b>	<b>48,777</b>	<b>2,478</b>	<b>52</b>	<b>285</b>	<b>2,815</b>	<b>2,228</b>
<b>Valor neto en libros</b>	<b>304,928</b>	<b>670,853</b>	<b>95,683</b>	<b>1,071,464</b>	<b>1,065,084</b>	<b>1,819</b>	<b>63</b>	<b>314</b>	<b>2,196</b>	<b>2,706</b>

(b) Durante el año 2014 la Compañía y sus Subsidiarias han efectuado desembolsos para ampliar y construir nuevos centros comerciales por un total de aproximadamente S/.60,178,000 (S/.140,848,000 durante el año 2013). Asimismo, la Compañía adquirió edificaciones de su relacionada por un total de aproximadamente S/.18,565,000, ver nota 14(d). Dichas adquisiciones han sido financiadas mediante contratos de arrendamiento financiero, préstamos a corto plazo y aportes de capital, ver notas 15 y 17(a).

(c) Al 31 de diciembre de 2014, el valor neto en libros de los activos bajo contratos de arrendamiento y retroarrendamiento financiero asciende aproximadamente a S/.338,738,000 (S/.369,100,000 al 31 de diciembre de 2013).

(d) En opinión de la Gerencia, y sobre la base de proyecciones y flujos de efectivo descontados, los valores recuperables de sus inversiones inmobiliarias y mobiliario y equipo son superiores a sus correspondientes valores en libros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, respectivamente, por lo que no sería necesario constituir provisiones por deterioro a dicha fechas.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (e) La Compañía y sus Subsidiarias cuentan con pólizas de seguros que cubren de manera suficiente la totalidad de sus inversiones inmobiliarias y mobiliario y equipo.
- (f) El gasto por depreciación del ejercicio ha sido registrado en los siguientes rubros del estado consolidado de resultados:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Costo del servicio, nota 20	17,415	15,138
Gastos administrativos, nota 21	<u>85</u>	<u>72</u>
	<u>17,500</u>	<u>15,210</u>

- (g) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, no existen activos totalmente depreciados que se encuentren en uso.
- (h) El valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2014 asciende a aproximadamente a S/.2,196,964,000 (S/.1,801,944,000 al 31 de diciembre de 2013); el mismo que fue determinado mediante la aplicación de la metodología de flujos de caja descontados del negocio. En consecuencia, en opinión de la Gerencia, el valor en libros de las propiedades de inversión es plenamente recuperable durante su vida útil.

Según el método de flujos de efectivo descontados, el valor razonable se estima utilizando supuestos sobre las estimaciones de ingresos y gastos inherentes a la propiedad del activo, a lo largo de su vida útil, incluyendo además un valor terminal o de salida (por disposición o venta). Este método implica la proyección de una serie de flujos de efectivo relacionados con la participación sobre la propiedad. A esta serie estimada de flujos de efectivo, se le aplica una tasa de descuento de mercado a fin de determinar el valor presente de los flujos de efectivo asociados al activo. Por lo general, el valor terminal o de salida se determina en forma separada y difiere de la tasa de descuento.

La duración de los flujos de efectivo y la oportunidad específica en que se generan los ingresos y gastos se determinan mediante hechos o circunstancias, tales como revisiones o renovaciones de arrendamientos, subarrendamientos, remodelaciones o reacondicionamientos relacionados. Por lo general, la duración apropiada de los flujos de efectivo responde al comportamiento específico del mercado para esa clase de propiedad.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Generalmente, los flujos de efectivo se estiman a partir del ingreso bruto menos la desocupación y los gastos no recuperables, pérdidas por incobrabilidad, incentivos de arrendamiento, costos de mantenimiento, costos y comisiones de agentes y demás gastos operativos y de gestión. Los flujos netos de efectivo junto con la estimación de los valores terminales o de salida anticipada al final del período de estimación, son luego descontados.

Los aumentos (disminuciones) significativos en el valor de arrendamiento por metro cuadrado por mes y en la tasa de crecimiento del ingreso por arrendamiento por año estimados de manera aislada podrían generar un valor razonable significativamente mayor (menor) de las propiedades. Los aumentos (disminuciones) significativos en la tasa de ocupación a largo plazo y en la tasa de descuento (y el valor terminal o de salida) en forma aislada podrían generar un valor razonable significativamente menor (mayor).

Por lo general, un cambio en el supuesto formulado para el valor del arrendamiento por metro cuadrado por mes es acompañado por:

- Un cambio en la misma dirección en la tasa de crecimiento del ingreso por arrendamiento por año y en la tasa de descuento (y del valor terminal o de salida).
- Un cambio en dirección opuesta en la tasa de ocupación a largo plazo.

La Compañía y sus Subsidiarias no tienen restricciones que impidan la venta de sus inversiones inmobiliarias. Asimismo, no existen obligaciones contractuales de compra, construcción, desarrollo, reparaciones, mantenimiento o mejoras de sus inversiones inmobiliarias.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Compañía y sus Subsidiarias no ha sido medido sobre la base de una valuación realizada por un perito independiente; sino que fue determinado por profesionales de la Compañía.

- (i) El rubro inversiones inmobiliarias, mobiliario y equipo, incluye intereses y otros gastos financieros activados vinculados a la construcción de los centros comerciales, según los criterios indicados en nota 2.2(n). Los intereses capitalizados en el año 2014 ascendieron aproximadamente a S/.2,036,000 (S/.3,377,000 en el año 2013).



## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (j) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el valor en libros de las inversiones inmobiliarias comprende:

Inmuebles	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
<b>Costo -</b>		
Centro Comercial Trujillo (i)	289,474	272,923
Centro Comercial Bellavista (i)	331,067	315,184
Centro Comercial Arequipa (i)	191,517	183,751
Centro Comercial Santa Anita (i)	223,810	218,916
Terrenos , obras en curso y otros (ii)	101,286	123,087
	<u>1,137,154</u>	<u>1,113,861</u>
<b>Depreciación acumulada -</b>		
Centro Comercial Trujillo	(19,769)	(15,906)
Centro Comercial Bellavista	(24,473)	(19,048)
Centro Comercial Arequipa	(11,664)	(8,591)
Centro Comercial Santa Anita	(9,724)	(5,232)
Otros	(60)	-
	<u>(65,690)</u>	<u>(48,777)</u>

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, las inversiones inmobiliarias correspondientes a los centros comerciales de Trujillo, Bellavista, Arequipa y Santa Anita, se encuentran hipotecadas a favor del Scotiabank Perú S.A.A. y el Banco de Crédito del Perú, garantizando los contratos de arrendamiento financiero y préstamos bancarios que mantiene la Compañía; ver nota 15(d).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(i) A continuación se muestra el costo total de los centros comerciales:

	Trujillo		Bellavista		Arequipa		Santa Anita	
	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Valor de adquisición del terreno	112,708	112,708	94,572	94,572	24,384	24,384	19,617	19,617
Obras efectuadas	149,937	134,880	212,219	176,049	146,659	141,321	194,568	176,587
Intereses capitalizados	608	998	620	1,573	1,998	3,733	3,606	1,738
Impuesto de alcabala	433	433	1,612	1,612	717	717	513	513
Comisiones inmobiliarias y trámites legales	660	660	777	777	1,282	1,282	688	688
Trabajos en curso	<u>25,128</u>	<u>23,244</u>	<u>21,267</u>	<u>40,601</u>	<u>16,477</u>	<u>12,314</u>	<u>4,818</u>	<u>19,773</u>
	<u>289,474</u>	<u>272,923</u>	<u>331,067</u>	<u>315,184</u>	<u>191,517</u>	<u>183,751</u>	<u>223,810</u>	<u>218,916</u>

(ii) A continuación se muestra el costo total de los terrenos, obras en curso y otros:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Valor de adquisición del terreno	52,627	101,463
Impuesto de alcabala	556	1,557
Comisiones inmobiliarias y trámites legales	2,308	2,308
Trabajos de arquitectura	5,314	2,654
Obras en curso	<u>40,481</u>	<u>15,105</u>
	<u>101,286</u>	<u>123,087</u>

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 10. Intangibles, neto

(a) A continuación se presenta el movimiento del costo y la amortización acumulada:

	2014			2013
	Software y licencias S/.(000)	Concesiones (b) S/.(000)	Total S/.(000)	Total S/.(000)
<b>Costo</b>				
Saldos al 1 de enero	2,532	2,422	4,954	1,988
Adiciones	245	11,065	11,310	2,966
<b>Saldos al 31 de diciembre</b>	<b>2,777</b>	<b>13,487</b>	<b>16,264</b>	<b>4,954</b>
<b>Amortización acumulada</b>				
Saldos al 1 de enero	1,171	-	1,171	670
Adiciones (c)	617	-	617	501
<b>Saldos al 31 de diciembre</b>	<b>1,788</b>	<b>-</b>	<b>1,788</b>	<b>1,171</b>
<b>Costo neto</b>	<b>989</b>	<b>13,487</b>	<b>14,476</b>	<b>3,783</b>

(b) Ferrocarril Trasandino S.A. (en adelante "Fetransa"), es una empresa no relacionada que mantiene una concesión con el estado peruano para prestar servicios de transporte ferroviario y servicios complementarios en la vía del Ferrocarril del Sur en el Cusco y terrenos aledaños. Fetransa, facultada por los términos del contrato de concesión, suscribió un Contrato de Derecho de Usufructo (en adelante "el Contrato") con Quimera Holding Group S.A.C. (empresa relacionada, en adelante "Quimera") a través del cual le otorga el derecho de usufructo sobre un terreno de 17,053 metros cuadrados ubicado en el área de la concesión, para la edificación, explotación económica, mantenimiento y operación de un centro comercial y cualquier servicio complementario, con vigencia hasta el 31 de julio de 2034, renovable por cinco años. Cabe precisar que el plazo total del Contrato no podrá exceder de treinta años.

El 2 de mayo de 2013, Quimera cede su posición contractual a la subsidiaria Gemma Negocios S.A.C.

La contraprestación total por el derecho de usufructo asciende aproximadamente a US\$6,803,000, la cual se viene cancelando de manera gradual, en función de la obtención de las autorizaciones y aprobaciones contempladas en el Contrato para la construcción del centro comercial. Como adelanto de la contraprestación por el derecho de usufructo, y según los términos del Contrato, al 31 de diciembre de 2014, la Compañía abonó la suma de US\$4,602,000 (US\$640,000 al 31 de diciembre de 2013). En opinión de la Gerencia, dichas autorizaciones y aprobaciones serán obtenidas durante el año 2015.

Por otro lado, al finalizar el plazo del contrato el derecho de usufructo, Fetransa adquirirá la propiedad sobre todas las construcciones edificadas en los inmuebles que existieran para esa fecha.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (c) El gasto por amortización del ejercicio ha sido registrado en los siguientes rubros del estado consolidado de resultados:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Costo del servicio, nota 20	154	124
Gastos administrativos, nota 21	463	377
	<u>617</u>	<u>501</u>

### 11. Cuentas por pagar comerciales

Corresponden a facturas por pagar originadas por la adquisición de bienes y servicios destinados al desarrollo de las operaciones de la Compañía y sus Subsidiarias, las cuales están denominadas en nuevos soles y en dólares estadounidenses, no devengan intereses, sus vencimientos son corrientes y la Gerencia estima que serán canceladas a su vencimiento.

### 12. Cuentas por pagar diversas, provisiones para beneficios a los empleados e ingresos diferidos

- (a) A continuación se presenta la composición de los rubros a la fecha del estado consolidado de situación financiera:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
<b>Cuentas por pagar diversas</b>		
<b>Por naturaleza -</b>		
Provisiones diversas (b)	4,537	2,335
Participaciones por pagar de años anteriores	2,499	1,405
Garantías de arriendos por pagar (c)	2,438	2,262
Garantías de contratistas (d)	1,890	1,968
Provisiones para compra de activos (e)	295	7,648
Otras	698	395
	<u>12,357</u>	<u>16,013</u>
<b>Por plazo -</b>		
Corriente	11,143	15,219
No corriente	1,214	794
	<u>12,357</u>	<u>16,013</u>
<b>Provisiones para beneficios a los empleados</b>		
Participaciones por pagar	1,233	431
Vacaciones por pagar	1,147	941
Provisión para compensación por tiempo de servicios	112	109
	<u>2,492</u>	<u>1,481</u>
<b>Ingresos diferidos</b>		
Pie de ingreso y rentas anticipadas (f)	156	267
	<u>156</u>	<u>267</u>

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) Corresponde a provisiones por gastos como energía eléctrica, teléfono, intereses relacionados con el arrendamiento financiero, entre otros, cuyas facturas respectivas son recibidas durante el mes siguiente al que se incurren dichos gastos. En opinión de la Gerencia, dichas obligaciones serán canceladas durante el primer trimestre del año 2015.
- (c) Corresponde a las garantías recibidas de los locatarios de los centros comerciales en cumplimiento de los respectivos contratos de arrendamiento, y que la Compañía y sus Subsidiarias devolverán al término de cada contrato.
- (d) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, corresponde principalmente a las garantías recibidas de los contratistas en cumplimiento de los respectivos contratos de construcción, y que la Compañía y sus Subsidiarias estiman devolver cuando den la conformidad de las obras terminadas.
- (e) El saldo mantenido al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 corresponde a provisiones para compras de activos relacionados a las ampliaciones de los centros comerciales.
- (f) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, corresponde principalmente al pie de ingreso recibido de los locatarios que ocupan los espacios en los centros comerciales de la Compañía y sus Subsidiarias, y que se devenga en función a los términos contractuales.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 13. Impuesto a las ganancias

(a) A continuación se detallan los componentes que originan el impuesto a las ganancias diferido al 31 de diciembre de 2014 y de 2013:

	Al 1 de diciembre de 2013 S/.(000)	Abono/(cargo) al estado consolidado de resultados integrales S/.(000)	Movimientos que no afectan resultados S/.(000)	Al 31 de diciembre de 2013 S/.(000)	Abono/(cargo) al estado consolidado de resultados integrales S/.(000)	Movimientos que no afectan resultados S/.(000)	Al 31 de diciembre de 2014 S/.(000)
<b>Activo diferido</b>							
Pérdida tributaria arrastrable	1,122	(1,122)	-	-	827	-	827
Vacaciones y otras provisiones	1,264	385	-	1,649	(154)	-	1,495
Otros	45	(45)	-	-	-	-	-
	<u>2,431</u>	<u>(782)</u>	<u>-</u>	<u>1,649</u>	<u>673</u>	<u>-</u>	<u>2,322</u>
<b>Pasivo diferido</b>							
Mayor valor de las inversiones inmobiliarias	(61,137)	847	-	(60,290)	9,853	-	(50,437)
Diferencia en tasas de depreciación	(20,119)	(9,810)	-	(29,929)	(5,151)	-	(35,080)
Diferencia en cambio asociada a activo fijo no imponible para efectos tributarios	(3,191)	115	-	(3,076)	688	-	(2,388)
Comisión de estructuración	(1,695)	195	-	(1,500)	352	-	(1,148)
Linealización de ingresos	(1,870)	(1,175)	-	(3,045)	(1,929)	-	(4,974)
Capitalización de costos de financiamiento	(2,113)	(1,598)	-	(3,711)	(1,036)	-	(4,747)
Valor razonable instrumentos financieros derivados	-	(1,268)	(153)	(1,421)	1,298	99	(24)
	<u>(90,125)</u>	<u>(12,694)</u>	<u>(153)</u>	<u>(102,972)</u>	<u>4,075</u>	<u>99</u>	<u>(98,798)</u>
<b>Total pasivo diferido, neto</b>	<u>(87,694)</u>	<u>(13,476)</u>	<u>(153)</u>	<u>(101,323)</u>	<u>4,748</u>	<u>99</u>	<u>(96,476)</u>

La composición del saldo del impuesto a las ganancias diferido, por compañía, al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, es como sigue:

	2014		2013	
	Activo neto S/.(000)	Pasivo neto S/.(000)	Activo neto S/.(000)	Pasivo neto S/.(000)
Aventura Plaza S.A.	-	(97,303)	-	(101,323)
Aventura Plaza Oriente S.A.	175	-	-	-
Gemma Negocios S.A.C.	652	-	-	-
	<u>827</u>	<u>(97,303)</u>	<u>-</u>	<u>(101,323)</u>

(b) En opinión de la Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias, el activo y pasivo diferido por impuesto a las ganancias reconocido, será aplicado en los próximos años en base a los cambios de valor que producen estas diferencias temporales.

De acuerdo con lo establecido por la Ley N°30296, el impuesto a las ganancias diferido al 31 de diciembre de 2014 ha sido actualizado aplicando las tasas que se encontrarán vigentes a partir del 1 de enero de 2015, ver nota 18(a). El efecto de la aplicación de las nuevas tasas de impuesto a las ganancias ascendió a S/.16,080,000, los cuales fueron registrados como ingresos en el estado consolidado de resultados.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (c) El gasto por impuesto a las ganancias registrado en el estado consolidado de resultados se compone como sigue:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Corriente	11,262	3,249
Diferido	<u>(4,748)</u>	<u>13,476</u>
	<u>6,514</u>	<u>16,725</u>

- (d) A continuación se presenta la conciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias con la tasa tributaria:

	2014		2013	
	S/.(000)	%	S/.(000)	%
<b>Utilidad antes del impuesto a las ganancias</b>	<u>72,887</u>	<u>100.00</u>	<u>53,862</u>	<u>100.00</u>
Gasto teórico	21,866	30.00	16,159	30.00
Efecto del cambio de tasas	(16,080)	(22.06)	-	-
Efecto neto de partidas permanentes	<u>728</u>	<u>1.00</u>	<u>566</u>	<u>1.05</u>
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<u>6,514</u>	<u>8.94</u>	<u>16,725</u>	<u>31.05</u>

- (e) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el activo por impuesto a las ganancias corresponde a la Compañía y las Subsidiarias que mantienen saldo a favor por pagos a cuenta de dicho impuesto, y se presenta en el rubro "Otras cuentas por cobrar", el mismo que a dichas fechas asciende a S/.1,435,000 y S/.1,326,000, respectivamente; ver nota 6.

El pasivo por impuesto a las ganancias se presenta neto de pagos a cuenta de dicho impuesto, efectuados durante el año. Al 31 de diciembre de 2014, el impuesto las ganancias por pagar asciende a S/.6,723,000.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 14. Saldos y transacciones con relacionadas

(a) Las transacciones realizadas por la Compañía y sus Subsidiarias con las empresas relacionadas durante los años 2014 y 2013 se resumen como sigue:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
<b>Ingresos por servicio de alquiler, nota 19</b>		
Saga Falabella S.A.	11,577	11,851
Hipermercados Tottus S.A.	11,179	10,733
Tiendas por Departamentos Ripley S.A.	9,225	9,909
Sodimac Perú S.A.	7,401	7,738
Salón Motorplaza Perú S.A.	3,114	3,067
Banco Falabella Perú S.A.	1,879	1,779
Banco Ripley Perú S.A.	-	21
	<u>44,375</u>	<u>45,098</u>
<b>Gastos por servicios diversos (*)</b>		
Plaza S.A.	2,627	1,823
Saga Falabella S.A.	1,178	1,030
Sodimac Perú S.A.	133	78
Hipermercados Tottus S.A.	33	59
Falacuatro S.A.C.	4	-
Tiendas por Departamentos Ripley S.A.	-	1,981
Viajes Falabella S.A.	-	69
	<u>3,975</u>	<u>5,040</u>
<b>Otras operaciones con Saga Falabella S.A. (d)</b>		
Derecho de usufructo, nota 7(b)	20,710	-
Compra de activos, nota 9(b)	18,565	-

(\*) Corresponde principalmente a servicios de consultoría, administración, contabilidad, legal, laboral y de sistemas recibidos de algunas de las compañías relacionadas, así como a reembolsos de gastos por la gestión de los centros comerciales.



## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) Como resultado de las transacciones realizadas por la Compañía y sus Subsidiarias, al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, se mantienen los siguientes saldos con accionistas y entidades relacionadas:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
<b>Cuentas por cobrar, nota 5(a)</b>		
Saga Falabella S.A.	2,667	1,143
Hipermercados Tottus S.A.	1,183	667
Tiendas por Departamentos Ripley S.A.	742	2,340
Sodimac Perú S.A.	190	873
Salón Motorplaza Perú S.A.	83	335
Banco Falabella Perú S.A.	46	40
Banco Ripley Perú S.A.	-	22
	<u>4,911</u>	<u>5,420</u>
<b>Cuentas por pagar</b>		
Saga Falabella S.A. (d)	6,039	707
Plaza S.A. (e)	4,681	3,122
Tiendas por Departamentos Ripley S.A. (f)	-	1,798
Otros menores	106	25
	<u>10,826</u>	<u>5,652</u>
<b>Por plazo</b>		
Corriente	10,815	5,642
No corriente	11	10
	<u>10,826</u>	<u>5,652</u>

- (c) La Compañía y sus Subsidiarias efectúan sus operaciones con empresas relacionadas bajo las mismas condiciones que las efectuadas con terceros.
- (d) Durante el año 2014, la Compañía suscribió con su relacionada Saga Falabella S.A., un Contrato de Transferencia de Propiedad de Edificaciones, Constitución de Derecho de Superficie, y Otros Acuerdos (en adelante "el Contrato"), en virtud del cual, la Compañía pagó por adelantado un importe de S/.20,865,000 por el derecho de uso del terreno de propiedad de Saga Falabella ubicado en Cayma, Arequipa; ver nota 7(b).

Como parte del Contrato, la Compañía compró las edificaciones construidas sobre dicho terreno por un importe total de aproximadamente S/.18,565,000. Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía ha pagado un importe ascendente aproximadamente a S/.12,995,000 de la compra de los activos, y el saldo de S/.5,569,000 será pagado durante el año 2015.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (e) Mediante contratos de locación de servicios celebrados durante el año 2014, ciertos servicios, tales como la administración, contabilidad, facturación y recursos humanos, son centralizados por Plaza S.A. y posteriormente facturados a la Compañía. Estas cuentas por pagar son de vencimiento corriente y no tienen garantías específicas. El saldo por pagar al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, corresponde a servicios de asesoría de dichos años.
  
- (f) Al 31 de diciembre de 2013, el saldo correspondía a una factura por pagar por US\$669,000 por concepto de reembolso de gastos por instalaciones y otros relacionados con la habilitación de una tienda ubicada en el centro comercial Santa Anita. Esta factura fue cancelada, en efectivo, en el año 2014.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

15. Otros pasivos financieros

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

	Tasa promedio de interés anual	Vencimiento hasta	Moneda de origen	Saldo al 31 de diciembre de 2014			Saldo al 31 de diciembre de 2013		
				Porción corriente S/.(000)	Porción no corriente S/.(000)	Total S/.(000)	Porción corriente S/.(000)	Porción no corriente S/.(000)	Total S/.(000)
<b>Corto plazo -</b>									
<b>Préstamos bancarios</b>									
Banco de Crédito del Perú (b) y (d)	6.00%	2015	S/.	82,451	-	82,451	-	-	-
Banco de Chile (c)	3.11%	2015	US\$	61,445	-	61,445	57,598	-	57,598
				<u>143,896</u>	<u>-</u>	<u>143,896</u>	<u>57,598</u>	<u>-</u>	<u>57,598</u>
<b>Largo plazo -</b>									
<b>Arrendamientos financieros (d)</b>									
Banco de Crédito del Perú (f)	7.04% - 8.45%	2023	S/.	10,874	81,786	92,660	9,869	91,285	101,154
Scotiabank Perú S.A.A. (e) y (f)	7.15% - 8.03%	2025	S/.	21,591	223,502	245,093	19,749	244,761	264,510
				<u>32,465</u>	<u>305,288</u>	<u>337,753</u>	<u>29,618</u>	<u>336,046</u>	<u>365,664</u>
<b>Préstamos a largo plazo (d)</b>									
Banco de Crédito del Perú	6.65% - 8.25%	2020	S/.	8,810	24,794	33,604	8,974	33,621	42,595
				<u>41,275</u>	<u>330,082</u>	<u>371,357</u>	<u>38,592</u>	<u>369,667</u>	<u>408,259</u>
				<u>185,171</u>	<u>330,082</u>	<u>515,253</u>	<u>96,190</u>	<u>369,667</u>	<u>465,857</u>

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) Al 31 de diciembre de 2014, los préstamos bancarios locales están denominados en moneda nacional, devengan una tasa de interés de 6 por ciento anual y fueron utilizados, principalmente para financiar la ampliación, modificación e implementación de los centros comerciales de la Compañía.
- (c) Corresponde a un préstamo obtenido del Banco de Chile, por un total de US\$20,000,000. A la fecha de este informe, la Compañía ha cancelado la totalidad del saldo mantenido al 31 de diciembre de 2014.
- (d) De acuerdo con los contratos de arrendamiento financiero y préstamos bancarios respectivos, dichos financiamientos cuentan con las siguientes garantías otorgadas por la Compañía:
- Fideicomisos o cesión de flujos provenientes de los alquileres generados en los centros comerciales de Trujillo, Bellavista, Arequipa y Santa Anita;
  - Una garantía denominada cuenta de reserva (Titulización Trujillo y Bellavista), la cual equivale a seis cuotas por devengar de los contratos de arrendamiento financiero, que se indican en la nota 15(e); así como las cobranzas realizadas por el fideicomiso; ver nota 6(b); e
  - Hipoteca de los inmuebles hasta por US\$435,461,445; ver notas 8 y 9(j).

Asimismo, la Compañía se compromete a cumplir ciertos compromisos vinculados con la gestión financiera, durante todo el periodo de vigencia de los mismos, cuyo cumplimiento es supervisado por la Gerencia de la Compañía. A continuación se detallan los principales compromisos asumidos:

- No realizar operaciones con las empresas vinculadas en condiciones que no sean de mercado para operaciones similares.
- No realizar cambios sustanciales en el giro principal y la naturaleza del negocio, directa o indirectamente, salvo que cuente con la aprobación de los bancos.
- No realizar fusiones, escisiones o adquisición de empresas o negocios cualquiera sea su actividad, reorganizaciones societarias o transformaciones que pudieran generar un cambio sustancial adverso, salvo que cuente con el consentimiento de los bancos.
- No acordar la distribución de dividendos si ello origina un evento de incumplimiento.
- Cumplir con todas sus obligaciones bajo las leyes aplicables referidas principalmente a: obtención de licencias, certificados, permisos, y otras autorizaciones gubernamentales; medio ambiente; derechos laborales y seguridad social; fondos de pensiones y tributos; salvo que se trate de incumplimientos que no generen un cambio sustancialmente adverso a la Compañía.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- Mantener un índice de Deuda Financiera / Patrimonio menor a 2.00
- Mantener un índice de Deuda Financiera / Activo Fijo, menor a 0.75
- Mantener un índice de Cobertura de servicio de deuda mayor a 1.20
- Mantener un índice de Cobertura de flujos en sus centros comerciales entre 1.30 y 1.50

En opinión de la Gerencia, a su leal saber y entender, la Compañía ha cumplido con dichas obligaciones al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

- (e) El 17 de noviembre de 2010 y 15 de julio de 2013, Scotiabank Perú S.A.A. transfirió en dominio fiduciario a favor de Scotía Sociedad Titulizadora S.A. los derechos de cobro y las cuotas futuras pendientes de pago de la Compañía derivadas de contratos de arrendamientos financieros del centro comercial Trujillo y centro comercial Bellavista, con la finalidad de constituir un patrimonio fideicometido, por centro comercial, como garantía de la deuda emitida por el Scotiabank Perú S.A.A. por cuenta propia.

La Compañía tiene como obligación depositar las cuotas que vencen por los arrendamientos financieros del centro comercial de Trujillo y Bellavista en las respectivas cuentas denominadas "Cuentas recaudadoras".

- (f) Corresponde a dos contratos de arrendamientos financieros con el Banco de Crédito del Perú y el Scotiabank Perú S.A.A. por el importe de S/.10,657,000 y S/.13,363,000 respectivamente, para la construcción e implementación de centros médicos ubicados en los centros comerciales de la Compañía, los cuales se encontraban en curso al 31 de diciembre de 2013 y fueron formalizados durante el año 2014. Las adiciones del año de dichos arrendamientos ascendieron a S/.689,000 y S/.5,245,000, respectivamente.
- (g) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el calendario de amortización de la porción no corriente de las obligaciones a largo plazo es como sigue:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
2015	-	40,870
2016	40,254	40,293
2017	43,642	43,676
2018	47,305	43,647
2019 en adelante	<u>198,881</u>	<u>201,181</u>
	<u>330,082</u>	<u>369,667</u>

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (h) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, las obligaciones mantenidas por la Compañía por contratos de arrendamiento financiero ascienden a un total de aproximadamente S/337,753,000 y S/365,664,000, respectivamente. A continuación se presentan los pagos futuros por dichos contratos:

	2014		2013	
	Pagos mínimos S/.(000)	Valor presente de los pagos de arrendamiento S/.(000)	Pagos mínimos S/.(000)	Valor presente de los pagos de arrendamiento S/.(000)
En un año	57,589	32,465	55,824	29,618
Mayor a un año	401,026	305,288	456,686	336,046
Total pagos a efectuar	458,615	337,753	512,510	365,664
Menos - intereses por pagar	(120,862)	-	(146,846)	-
	<u>337,753</u>	<u>337,753</u>	<u>365,664</u>	<u>365,664</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

16. Participación no controladora

(a) La participación no controladora se incluye en el estado consolidado de situación financiera, el estado consolidado de cambios en el patrimonio neto, y el estado consolidado de resultados de acuerdo con el cuadro que se presenta a continuación:

Compañía	Porcentaje de participación de terceros %	Patrimonio neto		Utilidad de la Compañía		Participación de las participaciones no controladoras en la utilidad de la Compañía		Participaciones no controladoras	
		2014 S/.(000)	2013 S/.(000)	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Gemma Negocios S.A.C.	30.00	1,316	3,027	(1,711)	(67)	(513)	(16)	396	909
Aventura Plaza Oriente S.A.	0.01	53,413	53,796	(383)	(105)	-	-	-	-
						<u>(513)</u>	<u>(16)</u>	<u>396</u>	<u>909</u>

(b) A continuación se presenta el movimiento de las participaciones no controladoras por el ejercicio 2014:

	Gemma Negocios S.A.C. S/.(000)
Saldo inicial	909
Pérdida neta del ejercicio	<u>(513)</u>
Saldo final	<u>396</u>

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 17. Patrimonio neto

#### (a) Capital social -

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el capital social de la Compañía está representado por 389,814,000 y 352,198,000 acciones comunes, íntegramente suscritas y pagadas, respectivamente, cuyo valor nominal es de un Nuevo Sol por acción.

Mediante Junta General de Accionistas de fecha 19 de noviembre de 2014, se acordaron aportes de capital por S/.37,616,000, los cuales fueron pagados en efectivo en dicho mes.

Mediante Junta General de Accionistas de fecha 25 de junio de 2013, se acordaron aportes de capital por S/.47,525,000, los cuales fueron pagados en efectivo el 28 de junio de 2013.

A continuación se presenta la composición accionaria de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y de 2013:

Accionista	Porcentaje de participación	
	2014	2013
	%	%
Inversiones Padebest S.A. (*)	40	40
Open Plaza S.A. (**)	23	25
Desarrollos e Inversiones Internacionales S.A. (***)	20	20
Falabella Perú S.A.A. (**)	17	15
	<u>100</u>	<u>100</u>

(\*) Sociedad perteneciente al Grupo Ripley de Perú.

(\*\*) Sociedades pertenecientes al Grupo Falabella del Perú.

(\*\*\*) Sociedad perteneciente al Grupo Falabella de Chile.

#### (b) Reserva legal -

Según lo dispone la Ley General de Sociedades, se requiere que un mínimo del 10 por ciento de la utilidad distribuible de cada ejercicio, se transfiera a una reserva legal hasta que ésta sea igual al 20 por ciento del capital social. La reserva legal puede compensar pérdidas o puede ser capitalizada, existiendo en ambos casos la obligación de reponerla. La Compañía registra la apropiación de la reserva legal cuando ésta es aprobada por la Junta General de Accionistas.

Mediante Junta General de Accionistas de fecha 26 de marzo de 2014, se acordó incrementar la reserva legal en S/.3,715,000. En Junta General de Accionistas de fecha 29 de marzo de 2013, se acordó incrementar la reserva legal en S/.2,309,000.



## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 18. Situación tributaria

(a) El 26 de mayo de 2008, la Compañía suscribió con el Estado Peruano un Convenio de Estabilidad Jurídica por el término de diez años a partir de la fecha de la suscripción, en virtud del cual el régimen del impuesto a la renta no será modificado durante la vigencia del contrato y, por lo tanto, se aplicará lo dispuesto en la Ley del Impuesto a la Renta aprobada por el Decreto Legislativo N°627 y normas modificatorias vigentes a esa fecha. Asimismo, una vez concluido el plazo del convenio de estabilidad jurídica, y en atención a la Ley 30296, publicada el 31 de diciembre de 2014 y vigente a partir del 1 de enero de 2015, la tasa del impuesto a la renta aplicable sobre la utilidad gravable, luego de deducir la participación de los trabajadores será la siguiente:

- Ejercicio 2018: 27 por ciento.
- Ejercicio 2019 en adelante: 26 por ciento.

Las personas jurídicas no domiciliadas en el Perú y las personas naturales están sujetas a la retención de un impuesto adicional sobre los dividendos recibidos. Al respecto, en atención a la Ley 30296, el impuesto adicional a los dividendos por las utilidades generadas será el siguiente:

- 4.1 por ciento por las utilidades generadas hasta el 31 de diciembre de 2014.
- Por las utilidades generadas a partir de 2018, cuya distribución se efectúen a partir de dicha fecha, serán las siguientes:
  - 2018: 8 por ciento.
  - 2019 en adelante: 9.3 por ciento.

En concordancia con lo mencionado anteriormente, el impuesto a las ganancias en los años 2014 y de 2013, se ha determinado de acuerdo con las disposiciones legales vigentes a la fecha de la firma del convenio de estabilidad jurídica tributaria sobre sus estados financieros llevados en nuevos soles y de acuerdo a las prácticas contables aceptadas por la Autoridad Tributaria. La tasa del impuesto a las ganancias aplicable a la Compañía es de 30 por ciento.

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (c) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a la renta calculado por la Compañía y sus Subsidiarias en los cuatro años posteriores al año de la presentación de la declaración de impuestos. Las declaraciones juradas del impuesto a las ganancias y del impuesto general a las ventas de la Compañía y sus Subsidiarias están sujetas a fiscalización por parte de la Administración Tributaria por los periodos que se detallan a continuación:

	Período sujeto a fiscalización
Aventura Plaza S.A.	2010, 2012, 2013 y 2014
Aventura Plaza Oriente S.A.	2013 y 2014
Gemma Negocios S.A.C.	2013 y 2014

En opinión de la Gerencia de la Compañía y sus asesores legales, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

### 19. Servicio de alquiler

A continuación se muestra la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Terceros	105,778	82,853
Relacionadas, nota 14(a)	<u>44,375</u>	<u>45,098</u>
	<u>150,153</u>	<u>127,951</u>

### 20. Costo de servicio

La estructura del costo de servicio es la siguiente:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Depreciación, nota 9(f)	17,415	15,138
Gastos de marketing	11,076	10,085
Impuestos prediales y arbitrios	270	385
Mantenimiento de edificios	252	346
Servicio de seguridad	156	278
Gastos de personal, nota 22(b)	174	256
Amortización, nota 10(c)	154	124
Energía, agua y teléfono	143	195
Otros	<u>273</u>	<u>55</u>
	<u>29,913</u>	<u>26,862</u>

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 21. Gastos administrativos

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Gastos de personal, nota 22(b)	8,492	7,500
Honorarios (b)	3,095	3,768
Provisión para desvalorización de cuentas por cobrar, nota 5(d)	1,650	1,512
Tributos	647	1,652
Amortización, nota 10(c)	463	377
Depreciación, nota 9(f)	85	72
Otros	<u>1,452</u>	<u>2,260</u>
	<u>15,884</u>	<u>17,141</u>

(b) Incluye gastos por servicios de asesoría legal, consultoría y otros servicios.

### 22. Gastos de personal

(a) A continuación se presenta la composición de la cuenta:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Remuneraciones	4,106	3,837
Gratificaciones	2,482	1,689
Compensación por tiempo de servicios	413	403
Otros gastos de personal	<u>1,665</u>	<u>1,827</u>
	<u>8,666</u>	<u>7,756</u>

(b) A continuación se presenta la distribución de los gastos de personal:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Costo de servicio, nota 20	174	256
Gastos administrativos, nota 21	<u>8,492</u>	<u>7,500</u>
	<u>8,666</u>	<u>7,756</u>

(c) El promedio de empleados de los años 2014 y 2013 fue de 98 y 87, respectivamente.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 23. Otros ingresos

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Indemnizaciones comerciales	1,307	1,263
Ganancia por venta de activos	337	-
Otros	3,048	2,362
	<u>4,692</u>	<u>3,625</u>

### 24. Otros gastos

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Proyectos no realizados	359	722
Multas y sanciones	46	32
Costo neto de activos retirados	-	1,019
Otros	2,336	585
	<u>2,741</u>	<u>2,358</u>

### 25. Ingresos financieros

Corresponde, principalmente, a ingresos generados por las cuentas remuneradas mantenidas en bancos locales, las cuales se presentan en el rubro "Efectivo y equivalentes de efectivo", ver nota 4.

### 26. Gastos financieros

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Intereses y gastos por préstamos	37,436	33,544
Otros	483	368
	<u>37,919</u>	<u>33,912</u>

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 27. Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el rubro está conformado por un contrato "forward" designado como cobertura de flujos de efectivo, y que está registrado a su valor razonable.

El instrumento financiero tiene por objetivo reducir la exposición al riesgo de tipo de cambio asociado a la obligación financiera con el Banco de Chile, ver nota 15(c).

La porción efectiva de las variaciones en el valor razonable del instrumento financiero derivado que califica como cobertura son reconocidas como activos o pasivos, teniendo como contrapartida el patrimonio neto. En el año 2014, se ha reconocido en el rubro "Resultados no realizados" del estado consolidado de cambios en el patrimonio neto, una pérdida por variación en el valor razonable; después del efecto de su impuesto diferido por S/.231,000 (ganancia por S/.358,000 durante el año 2013), y la variación del tipo de cambio del contrato "forward" se ha reconocido en el rubro "Diferencia en cambio, neta" del estado consolidado de resultados por aproximadamente S/.3,239,000.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el valor razonable de los contratos "forward" vigentes a dichas fechas ascienden a aproximadamente S/.82,000 y S/.4,738,000, respectivamente; los cuales se presentan en el activo corriente.

A la fecha de este informe, el contrato "forward" fue liquidado a su fecha de vencimiento junto con la cancelación del préstamo obtenido del Banco de Chile, ver nota 15(c).

### 28. Objetivos y políticas de gestión de riesgos financieros

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía y sus Subsidiarias están expuestas a riesgos de crédito, tasa de interés, liquidez y tipo de cambio, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgo es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía y sus Subsidiarias y cada persona es responsable por las exposiciones de riesgo relacionadas con sus responsabilidades. El proceso independiente de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria, los cuales son monitoreados a través del proceso de planificación estratégica de la Compañía y sus Subsidiarias.

#### (a) Estructura de gestión de riesgos -

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

#### (i) Directorio -

El Directorio es responsable del enfoque general para el manejo de riesgos. El Directorio proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados, de ser el caso.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(ii) Gerencia de Finanzas -

La Gerencia de Finanzas es responsable de administrar diariamente el flujo de fondos de la Compañía y sus Subsidiarias, tomando en cuenta las políticas, procedimientos y límites establecidos tanto por el Directorio y la Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias. Asimismo gestiona la obtención de líneas de crédito a entidades financieras, cuando es necesario.

(b) Mitigación de riesgos -

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

### 28.1 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía y sus Subsidiarias, los precios de mercado comprenden dos tipos de riesgo: el riesgo de tasa de interés y el riesgo de tipo de cambio.

(a) Riesgo de tasa de interés -

La política de la Compañía y sus Subsidiarias es mantener instrumentos financieros que devenguen tasas fijas de interés, por lo que los flujos de caja operativos de la Compañía y sus Subsidiarias son sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado. En este sentido, en opinión de la Gerencia la Compañía y sus Subsidiarias no tienen una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

(b) Riesgo de tipo de cambio -

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

La posición corriente en moneda extranjera comprende los activos y pasivos que están expresados al tipo de cambio de la fecha del estado consolidado de situación financiera. La posición de moneda extranjera de la Compañía se presenta en la nota 3. Cualquier devaluación/revaluación de la moneda extranjera afectaría el estado consolidado de resultados.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El siguiente cuadro muestra el análisis de sensibilidad de los dólares estadounidenses (la única moneda distinta a la funcional en que la Compañía y sus Subsidiarias tienen una exposición significativa al 31 de diciembre de 2014 y de 2013), en sus activos y pasivos monetarios y sus flujos de caja estimados. El análisis determina el efecto de una variación razonablemente posible del tipo de cambio del dólar estadounidense, considerando las otras variables constantes en el estado consolidados de resultados antes del impuesto a las ganancias. Un monto negativo muestra una reducción potencial neta en el estado consolidado de resultados, mientras que un monto positivo refleja un incremento potencial neto.

Análisis de sensibilidad	Cambio en	2014	2013
	tasas de cambio %		
<b>Devaluación -</b>			
Dólares	5	(3,317)	(1,810)
Dólares	10	(6,634)	(3,620)
<b>Revaluación -</b>			
Dólares	5	3,317	1,810
Dólares	10	6,634	3,620

### 28.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida. La Compañía y sus Subsidiarias están expuestas al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar y por sus actividades financieras, incluyendo sus depósitos en bancos.

(i) Cuentas por cobrar -

Los saldos pendientes de cuentas por cobrar son periódicamente revisados para asegurar su recupero. En el caso de las cuentas por cobrar comerciales, dichas cuentas por cobrar se han generado principalmente por los contratos de alquiler de locales, y, en opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, se mantienen con clientes que poseen solvencia y solidez crediticia y amplias líneas de crédito, lo que asegura la oportuna cancelación de los saldos por cobrar.

En consecuencia, en opinión de la Gerencia la Compañía y sus Subsidiarias no espera incurrir en pérdidas significativas por riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(ii) Instrumentos financieros y depósitos bancarios -

El riesgo de crédito del saldo en bancos es administrado por la Gerencia de Finanzas de acuerdo con las políticas de la Compañía y sus Subsidiarias. Los límites de crédito de contraparte son revisados por la Gerencia y el Directorio. Los límites son establecidos para minimizar la concentración de riesgo y, por consiguiente, mitigar pérdidas financieras provenientes de incumplimientos potenciales de la contraparte. La máxima exposición al riesgo de crédito por los componentes de los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 proviene de los rubros efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar diversas, y cuentas por cobrar a relacionadas.



## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 28.3 Riesgo de liquidez

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

La liquidez se controla a través del calce de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez, lo cual le permite a la Compañía y sus Subsidiarias desarrollar sus actividades normalmente. La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento.

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

	Menos de 3 meses S/.(000)	De 3 a 12 meses S/.(000)	Más de 1 año S/.(000)	Total S/.(000)
<b>Al 31 de diciembre de 2014</b>				
Cuentas por pagar (comerciales y diversas)	3,975	13,635	1,214	18,824
Cuentas por pagar a relacionadas	10,815	-	11	10,826
Pasivo por impuesto a las ganancias corrientes	5,510	-	-	5,510
Obligaciones a largo plazo				
Amortización del capital	154,441	30,730	330,082	515,253
Amortización de intereses	6,400	20,635	100,179	127,214
<b>Total</b>	<b>181,141</b>	<b>65,000</b>	<b>431,486</b>	<b>677,627</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2013</b>				
Cuentas por pagar (comerciales y diversas)	5,358	16,700	794	22,852
Cuentas por pagar a relacionadas	5,642	-	10	5,652
Obligaciones a largo plazo				
Amortización del capital	67,046	29,144	369,667	465,857
Amortización de intereses	6,263	22,889	127,112	156,264
<b>Total</b>	<b>84,309</b>	<b>68,733</b>	<b>497,583</b>	<b>650,625</b>

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 28.4 Gestión de capital

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

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

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

### 29. Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable es definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo liquidado entre partes conocedoras y dispuestas a ello en una transacción corriente, bajo el supuesto de que la entidad es una empresa en marcha.

Cuando un instrumento financiero es comercializado en un mercado líquido y activo, su precio estipulado en el mercado en una transacción real brinda la mejor evidencia de su valor razonable. Cuando no se cuenta con el precio estipulado en el mercado o este no puede ser un indicativo del valor razonable del instrumento, para determinar dicho valor razonable se pueden utilizar el valor de mercado de otro instrumento, sustancialmente similar, el análisis de flujos descontados u otras técnicas aplicables; las cuales se ven afectadas de manera significativa por los supuestos utilizados. No obstante que la Gerencia ha utilizado su mejor juicio en la estimación de los valores razonables de sus instrumentos financieros, cualquier técnica para efectuar dicho estimado conlleva cierto nivel de fragilidad inherente. Como resultado, el valor razonable no puede ser indicativo del valor neto de realización o de liquidación de los instrumentos financieros.

Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para estimar los valores razonables:

- (a) Instrumentos financieros cuyo valor razonable es similar al valor en libros -  
Para los activos y pasivos financieros que son líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros pasivos corrientes, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.
- (b) Instrumentos financieros a tasa fija -  
El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasas fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares. El valor razonable estimado de los depósitos que devengan intereses se determina mediante los flujos de caja descontados usando tasas de interés del mercado en la moneda que prevalece con vencimientos y riesgos de crédito similares.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Sobre la base de lo mencionado anteriormente, a continuación se establece una comparación entre los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros de la Compañía y sus Subsidiarias presentados en el estado consolidado de situación financiera. La tabla no incluye los valores razonables de los activos y pasivos no financieros:

	2014		2013	
	Valor en libros S/.(000)	Valor razonable S/.(000)	Valor en libros S/.(000)	Valor razonable S/.(000)
<b>Activos financieros</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	91,679	91,679	41,131	41,131
Cuentas por cobrar comerciales	23,948	23,948	22,577	22,577
Cuentas por cobrar diversas	50,145	50,145	39,904	39,904
Valor razonable de instrumentos financieros derivados	82	82	4,738	4,738
<b>Total</b>	<u>165,854</u>	<u>165,854</u>	<u>108,350</u>	<u>108,350</u>
<b>Pasivos financieros</b>				
Cuentas por pagar comerciales	3,975	3,975	5,358	5,358
Cuentas por pagar a relacionadas	10,826	10,826	5,652	5,652
Cuentas por pagar diversas	12,357	12,357	16,013	16,013
Provisiones para beneficios a los empleados	2,492	2,492	1,481	1,481
Pasivo por impuesto a las ganancias	6,723	6,723	-	-
Obligaciones a largo plazo	<u>515,253</u>	<u>504,906</u>	<u>465,857</u>	<u>461,437</u>
<b>Total</b>	<u>551,626</u>	<u>541,279</u>	<u>494,361</u>	<u>489,941</u>

### Jerarquía de valores razonables -

La Compañía y sus Subsidiarias utilizan la siguiente jerarquía para determinar y revelar el valor razonable de los instrumentos financieros, según la técnica de valuación usada:

Nivel 1: precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: técnicas de valorización para las que los datos y variables que tienen un efecto significativo sobre la determinación del valor razonable registrado son observables, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: técnicas de valuación (no existe información observable de mercado).

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El siguiente cuadro muestra la jerarquía en la medición del valor razonable de los activos y pasivos de la Compañía y sus Subsidiarias al 31 de diciembre de 2014 y de 2013:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Instrumentos financieros derivados, nota 27		
Nivel 2	<u>82</u>	<u>4,738</u>
	<u>82</u>	<u>4,738</u>

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2014 no hubo transferencias entre las jerarquías de valor razonable entre los distintos niveles.

### 30. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

El 22 de febrero de 2015, la Compañía renovó sus préstamos bancarios con el Banco de Crédito del Perú por S/.80,000,000 modificando la fecha de vencimiento hasta el 22 de febrero de 2017; ver nota 15(b).

**Acerca de EY**

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

Para más información visite [ey.com](http://ey.com)

© 2015 EY  
All Rights Reserved.

