

Administradora Jockey Plaza Shopping Center S.A.

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



**Building a better
working world**



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

Más información: Datos Perú

Administradora Jockey Plaza Shopping Center S.A.

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

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Dictamen de los auditores independientes

A los Accionistas de Administradora Jockey Plaza Shopping Center S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Administradora Jockey Plaza Shopping Center S.A. (una sociedad anónima peruana, subsidiaria del Grupo Altas Cumbres de Chile), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas (incluidas en las notas 1 a la 24 adjuntas).

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

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

Responsabilidad del Auditor

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

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

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

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

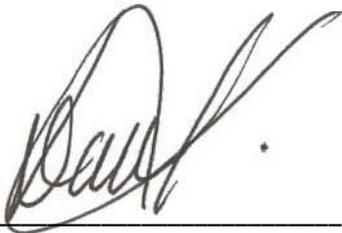
Opinión

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

Lima, Perú
25 de marzo de 2015

Refrendado por:

Paredes, Zaldívar, Burga & Asociados



Daniel Carpio
C.P.C.C. Matrícula No. 24098

Administradora Jockey Plaza Shopping Center S.A.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

	Nota	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	18,646	38,664
Cuentas por cobrar comerciales, neto	5	14,803	15,276
Cuentas por cobrar a partes relacionadas, neto	21(b)	4,489	2,982
Otros cuentas por cobrar, neto	6	4,708	2,801
Gastos pagados por anticipados		1,370	1,537
Total activos corrientes		44,016	61,260
Activos no corrientes			
Inversiones en acciones		44	44
Propiedad, mobiliario y equipos diversos, neto	8	6,433	6,967
Propiedades de inversión	7	1,066,895	886,811
Activos intangibles, neto		762	843
Total activos no corrientes		1,074,134	894,665
Total activo		1,118,150	955,925
Pasivos y patrimonio neto			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	12	41,777	37,967
Cuentas por pagar comerciales	10	15,807	13,918
Cuentas por pagar a partes relacionadas	21(b)	75	1,230
Otras cuentas por pagar	11	30,799	12,220
Ingresos diferidos	13	7,147	4,449
Total pasivos corrientes		95,605	69,784
Pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras	12	93,836	89,627
Ingresos diferidos	13	16,618	23,860
Otras cuentas por pagar	11	6,532	6,468
Pasivo por impuesto a la ganancia diferido	9(a)	215,121	198,877
Total pasivos no corrientes		332,107	318,832
Total pasivo		427,712	388,616
Patrimonio neto			
Capital emitido	14	206,526	206,526
Reserva legal		41,305	13,639
Resultados acumulados		442,607	347,144
Total patrimonio neto		690,438	567,309
Total pasivo y patrimonio neto		1,118,150	955,925

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

Administradora Jockey Plaza Shopping Center S.A.

Estado de resultados integrales

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

	Nota	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Ingresos por arrendamiento de locales y recuperación de gastos de operación	16	253,045	210,591
Costo del servicio inmobiliario	17	<u>(113,149)</u>	<u>(88,996)</u>
Utilidad bruta		139,896	121,595
Gastos de operación	18	(14,475)	(32,685)
Cambios en el valor razonable de inversiones inmobiliarias	7(b)	134,756	145,342
Otros ingresos	19	10,101	1,339
Otros gastos	19	<u>(3,220)</u>	<u>(16,079)</u>
Utilidad operativa		267,058	219,512
Ingresos financieros	20	525	1,014
Gastos financieros	20	(10,961)	(9,460)
Diferencia de cambio, neta	23	<u>(6,196)</u>	<u>(6,080)</u>
Utilidad antes del impuesto a la ganancias		250,426	204,986
Impuesto a las ganancias	9(b)	<u>(47,846)</u>	<u>(74,187)</u>
Utilidad neta		<u>202,580</u>	<u>130,799</u>

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

Administradora Jockey Plaza Shopping Center S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto

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

	Capital emitido S/.(000)	Reserva legal S/.(000)	Resultados acumulados S/.(000)	Total S/.(000)
Saldos al 1 de enero de 2013	206,526	9,964	242,882	459,372
Apropiación de reserva legal	-	3,675	(3,675)	-
Distribución de dividendos, nota 14 (c)	-	-	(10,372)	(10,372)
Adelanto de dividendos, nota 14 (c)	-	-	(12,490)	(12,490)
Utilidad neta	-	-	130,799	130,799
Saldo al 31 de diciembre de 2013	<u>206,526</u>	<u>13,639</u>	<u>347,144</u>	<u>567,309</u>
Apropiación de reserva legal	-	27,666	(27,666)	-
Distribución de dividendos, nota 14 (c)	-	-	(21,857)	(21,857)
Adelanto de dividendos, nota 14 (c)	-	-	(57,428)	(57,428)
Otros	-	-	(166)	(166)
Utilidad neta	-	-	202,580	202,580
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>206,526</u>	<u>41,305</u>	<u>442,607</u>	<u>690,438</u>

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

Administradora Jockey Plaza Shopping Center S.A.

Estado de flujos de efectivo

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Actividades de operación		
Cobranza a clientes	256,819	217,188
Pago a proveedores	(93,761)	(100,751)
Remuneraciones y beneficios sociales	(4,471)	(4,270)
Tributos	(1,923)	(17,486)
Impuesto a las ganancias	(25,731)	(26,920)
Intereses	(10,365)	(8,445)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>120,568</u>	<u>59,316</u>
Actividades de inversión		
Obra de ampliación del Centro Comercial	(45,328)	(28,908)
Compra de equipos e intangibles	(478)	(1,412)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(45,806)</u>	<u>(30,320)</u>
Actividades de financiamiento		
Efectivo recibido por obligaciones financieras	42,548	28,620
Amortización de obligaciones financieras	(58,043)	(24,635)
Distribución de dividendos	(21,857)	(10,372)
Adelanto de dividendos	(57,428)	(14,740)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(94,780)</u>	<u>(21,127)</u>
Aumento neto (disminución neta) de efectivo y equivalente de efectivo	(20,018)	7,869
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	<u>38,664</u>	<u>30,795</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u>18,646</u>	<u>38,664</u>

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

Administradora Jockey Plaza Shopping Center S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

1. Identificación y actividad económica

(a) Identificación -

Administradora Jockey Plaza Shopping Center S.A. (en adelante "la Compañía" o "AJPSC") es una sociedad anónima peruana constituida el 31 de mayo de 1996 en la ciudad de Lima.

La Compañía es parte del Grupo Altas Cumbres a través de las empresas Inmobiliaria del Alto Lima S.A. y Gold Squirrel Investment Inc., quienes poseen el 78.08 y 0.67 por ciento del capital social. Tiene también como accionistas a las empresas Inversiones Puerto Nuevo S.A. y Kentish Holdings Ltd., quienes poseen el 21.07 y 0.18 por ciento del capital social. El domicilio legal de la Compañía, donde se encuentran sus oficinas administrativas, está ubicado en la Av. Javier Prado Este 4200, Santiago de Surco, Lima, Perú.

(b) Actividad económica -

La Compañía inició sus operaciones el 17 de abril de 1997 y sus actividades principales son: (a) la prestación de servicios de administración de centros comerciales destinados a la distribución y venta de toda clase de productos y de desarrollo de actividades de explotación de centros comerciales, la promoción y organización de ferias, exhibiciones de bienes, productos o servicios y la organización de eventos culturales, musicales, deportivos y demás afines, y (b) servicios inmobiliarios mediante la propiedad, administración, explotación y/o desarrollo de negocios de esa naturaleza.

Para el desarrollo de sus actividades, la Compañía se dedica a la administración del Centro Comercial Jockey Plaza Shopping Center (en adelante "el Centro Comercial" o "Mall"), construido en un terreno de propiedad, en aquella fecha, del Jockey Club del Perú (en adelante "JCP"), denominado parcela "B", con un área de 130,000 metros cuadrados, el cual fue cedido inicialmente a favor de Centros Comerciales del Perú S.A (en adelante "CCP"), mediante un contrato de arrendamiento financiero suscrito por CCP con Wiese Leasing S.A. (en adelante, "WL"). Posteriormente, el 14 de abril de 2000, WL cedió dicho derecho de superficie a favor de la Compañía.

(c) Contratos financieros relevantes en la situación financiera de AJPSC -

El 14 de abril de 2000, la Compañía, el Scotiabank Perú S.A.A. - antes Banco Wiese Sudameris - (en adelante "Scotiabank") y los accionistas de CCP, suscribieron un Acuerdo Marco de Reestructuración de CCP (en adelante el Acuerdo Marco) formalizado en diferentes contratos suscritos en la misma fecha. Los principales datos y acuerdos vigentes que afectan la actividad económica de la Compañía y su posición financiera son:

Notas a los estados financieros (continuación)

- (i) La Compañía adquirió el inmueble donde se desarrolla el Centro Comercial y sus equipos por US\$40 millones, el cual incluye el impuesto general a las ventas, con un financiamiento de igual monto otorgado por el Scotiabank con un plazo de pago de 15 años. Este préstamo ha sido reestructurado en enero de 2010. Ver nota 12.
- (ii) WL cedió a la Compañía a título gratuito, el derecho de superficie sobre la parcela "B", así como los derechos accesorios derivados de éste. Asimismo, la Compañía asumió frente al JCP o quién sea propietario del terreno sobre el cual se han constituido los referidos derechos, todas las obligaciones que se derivan del contrato de derecho de superficie sobre la referida parcela.
- (iii) WL cedió a la Compañía a título gratuito, su derecho a recibir del JCP el depósito en garantía (anticipo de pago de rentas anuales futuras), más sus correspondientes intereses, depósito que le fue entregado por CCP en virtud al contrato de constitución de derecho de superficie de la parcela "B", ver nota 6 (d).
- (iv) En octubre de 2001 se constituyó un fideicomiso en garantía con el Banco del Crédito del Perú, sobre el inmueble y sus equipos y sobre cualquier otra construcción que se desarrolle en la parcela "B", en garantía del crédito a favor del Scotiabank. Por tanto, esta entidad financiera se convirtió en fiduciario de los bienes transferidos. El contrato de fideicomiso en garantía fue modificado el 19 de enero de 2010 junto con los contratos de reestructuración firmados por la Compañía.
- (v) Como garantía del pago del crédito otorgado por el Scotiabank y para que se utilice principalmente para pagar dicha obligación, la Compañía ha cedido en favor del Scotiabank todos los flujos de ingresos que se hayan devengado desde el 13 de diciembre de 1999, que le correspondan por el alquiler del inmueble y sus equipos. De otro lado, el Scotiabank suministra a la Compañía los fondos necesarios para el normal funcionamiento de sus actividades comerciales y pago de acreencias, con cargo a los flujos transferidos. La cesión de derechos a favor del Scotiabank tiene efectos hasta que se cancele el crédito que tiene la Compañía con dicha entidad bancaria.
- (vi) Los accionistas se obligaron a que CCP cediera su posición contractual a favor de la Compañía respecto a los contratos de derecho de superficie sobre las parcelas "C-1" y "F", lo cual se concretó cuando en noviembre de 2001 se aprobó la escisión de dichos activos y sus pasivos relacionados del estado de situación financiera de CCP hacia la Compañía.
- (vii) Los accionistas de la Compañía acordaron no detraer fondos de la misma ni de CCP, a fin de que estas empresas puedan hacer frente a las obligaciones que tienen con sus diferentes acreedores.

Notas a los estados financieros (continuación)

Con fecha 19 de enero de 2010, la Compañía y el Scotiabank han firmado una Adenda al Contrato de Crédito, ésta última modifica algunas condiciones del Acuerdo Marco del 14 de abril de 2000 descrito en el acápite (c) anterior. Los principales cambios a los acuerdos anteriores y que afectan a la Compañía directamente y que entraron en vigencia el 19 de enero de 2010 son los siguientes:

- Los flujos de fondos cedidos están referidos únicamente a las rentas que generen los locales actualmente existentes en la parcela "B" a la fecha de suscripción de la Adenda. Los flujos restantes que se generen, así como el remanente de los flujos cedidos que queden luego de la aplicación de la prelación de pagos, son de libre disposición.
- Se liberan los ingresos provenientes de: (i) los pagos que realicen los subarrendatarios de los locales comerciales por concepto del fondo de promoción y publicidad; (ii) los ingresos provenientes de la colocación de publicidad interna y externa y; (iii) las utilidades que obtenga la empresa Sociedad Comercial de Eventos y Ferias S.A.
- Los ingresos provenientes de las futuras construcciones que se realicen sobre la Parcela B no se encuentran cedidos a favor del Scotiabank, a excepción de los flujos de fondos generados por la recuperación de gastos comunes.
- No se incluyen dentro de la cesión de flujos, aquellos ingresos que se generen como producto de la explotación, bajo cualquier modalidad, de las parcelas "C-1" y "F".
- Los flujos cedidos servirán para el pago del crédito principal y de los nuevos préstamos que conceda el Scotiabank.
- Se establece un nuevo orden de prelación para la aplicación de los flujos cedidos conforme al detalle siguiente:
 - Pago por los derechos de superficie.
 - Pago de tributos.
 - Pago de los servicios públicos de agua y energía eléctrica.
 - Pago de los intereses derivados del crédito que la Compañía mantenga frente al Scotiabank.
 - Pago del capital del crédito y de los nuevos préstamos que conceda el Scotiabank.
 - Los gastos administrativos y de operaciones de la Compañía.
- La Compañía podrá obtener préstamos de otras instituciones financieras en la medida que el pago de la deuda se realice con cargo a flujos distintos a los cedidos.
- Se podrán repartir dividendos en la medida que la Compañía alcance y mantenga los siguientes ratios:
 - Deuda Financiera y Adelanto de Rentas entre EBITDA, deberá ser menor o igual a 2.50 veces.
 - Deuda Financiera y Adelanto de Rentas entre Patrimonio, deberá ser menor o igual a 2.00 veces.

Notas a los estados financieros (continuación)

- EBITDA entre la suma de Intereses y Amortizaciones, deberá ser mayor o igual a 1.40 veces.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía ha cumplido con los ratios mencionados.

- Las nuevas construcciones que se desarrollen a partir de la fecha del acuerdo no formarán parte del Fideicomiso en Garantía.
- Se establece la obligación de los accionistas de no transferir más del 30 por ciento de las acciones suscritas representativas del capital social de la Compañía en cualquiera que sea el número de operaciones y el plazo de ejecución de las mismas, sin el consentimiento previo, expreso y por escrito por parte del banco, salvo que se trate de transferencias entre los accionistas o empresas cuyos accionistas sean los mismos que los actuales accionistas de la Compañía.
- Se establece la posibilidad de que el Scotiabank apruebe la incorporación de nuevos acreedores como fideicomisarios; sin embargo, los créditos del Scotiabank tendrán siempre primera prelación de pagos.
- Se elimina el mecanismo de la acumulación del diferencial de tasas a partir de la fecha de entrada en vigencia de los nuevos contratos y Adendas al Contrato de Crédito.

El 19 de Enero de 2010 se firmó una adenda Modificatoria al Contrato de Fideicomiso en Garantía celebrado entre el Banco de Crédito del Perú (BCP) y la Compañía con intervención de Scotiabank Perú S.A.A, ver literal (iv) anterior.

- Se incorpora como nuevas obligaciones garantizadas a las provenientes de los dos nuevos contratos de préstamos que otorga el Scotiabank por US\$8,885,840 y US\$8,000,000, ver nota 12.
- Se establece que el patrimonio fideicometido está referido únicamente a un conjunto de locales existentes en la parcela "B" a la fecha de suscripción de esta Adenda. Las nuevas construcciones no formarán parte del Fideicomiso en Garantía.
- Se establece que se podrá incorporar de común acuerdo como nuevos Fideicomisarios, y por lo tanto beneficiarios del Fideicomiso en Garantía, a otros acreedores de la Compañía.
- Se establece que el patrimonio fideicometido podrá ser ejecutado, además de los casos previstos originalmente, en los casos en que proceda la resolución y/o aceleración de plazos de los dos nuevos préstamos que otorga el Scotiabank.

(d) Fusión por absorción con El Club Jockey Plaza S.A. -

Con el fin de lograr eficiencias en la administración y garantizar el desarrollo, expansión y mejora de las actividades de operación del negocio, el 7 de abril de 2014, la Junta General de Accionistas de Administradora Jockey Plaza Shopping Center S.A. y El Club Jockey Plaza S.A. acordaron la fusión de sus negocios. En ese sentido, se acordó que fuera la primera quien absorbiera las operaciones del Club, extinguiéndose esta última sin disolverse.

Notas a los estados financieros (continuación)

La fecha efectiva de la fusión fue el 1 de mayo de 2014 y puesto que la fusión aprobada fue realizada entre empresas bajo control común y que ello no ha motivado cambio alguno en el control de la Compañía, es que ha sido registrada mediante el método de unificación de intereses de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, es decir, considerando la incorporación de los valores en libros de los activos, pasivos y patrimonio neto al 30 de abril de 2014.

A continuación se presenta la información financiera relevante (no auditada) de Administradora Jockey Plaza Shopping Center S.A. y de El Club Jockey Plaza S.A., a la fecha de la fusión:

	AJPSC S/.(000)	El Club S/.(000)	Total S/.(000)
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	58,957	4,596	63,553
Cuentas por cobrar comerciales	9,516	3,572	13,088
Existencias	22	-	22
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	2,870	3,653	6,523
Otras cuentas por cobrar	2,168	135	2,303
Gastos pagados por anticipado	4,156	283	4,439
Activo no corriente			
Inversión inmobiliaria	729,308	161,846	891,154
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	6,449	312	6,761
Intangibles	869	-	869
Inversiones en valores	44	-	44
Total activo	814,359	174,397	988,756
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente			
Sobregiro bancario	1,465	-	1,465
Cuentas por pagar comerciales	9,221	5,077	14,298
Cuentas por pagar a partes relacionadas	5,049	10,085	15,134
Otras cuentas por pagar	24,398	1,105	25,503
Deuda a largo plazo - porción corriente	44,514	3,268	47,782
Pasivo no corriente			
Deuda a largo plazo - porción no corriente	89,493	7,121	96,614
Ganancias diferidas	22,257	2,877	25,134
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	154,262	46,176	200,438
Patrimonio neto	463,700	98,688	562,388
Total pasivo y patrimonio neto	814,359	174,397	988,756

Notas a los estados financieros (continuación)

- (e) Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados para la aprobación del Directorio y los Accionistas en los plazos establecidos de Ley. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros adjuntos serán aprobados sin modificaciones. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados por la Junta General de Accionistas de fecha 10 de marzo de 2014.

2. Transacción Extrajudicial con Amerinvest Holding Inc, Sucursal Perú. (hoy Portalia S.A.)

La Junta General de Accionistas de la Compañía de fecha 14 de febrero de 2003, acordó firmar con Amerinvest Holding Inc., Sucursal del Perú (hoy Portalia S.A. en adelante "Amerinvest") una Transacción Extrajudicial que solucionó y puso fin a las controversias y desacuerdos, incluyendo el proceso de arbitraje seguido hasta ese momento, entre la Compañía, CCP y Amerinvest, y cuyos principales puntos, vigentes a la fecha, se resumen como sigue:

- (a) La Compañía reconoce como legítima propietaria de la parcela "B" a Amerinvest, con derecho a percibir, desde la fecha de compra o adquisición, la compensación anual por el derecho de superficie establecida en el contrato original con el JCP.
- (b) Amerinvest reconoce la titularidad del derecho de superficie de la parcela "B", sus productos derivados y accesorios a favor de la Compañía así como la vigencia ininterrumpida del derecho de superficie desde su inicio y hasta por el plazo originalmente convenido, sin que implique que se haya sustituido en la posición contractual del JCP. Asimismo, Amerinvest declara que respeta la vigencia de los derechos de superficie de las parcelas "C1" y "F", de las cuales es titular la Compañía.
- (c) Amerinvest acepta, en vía de transacción, la conformidad de la aplicación de la alícuota del anticipo (de un monto original de US\$8,000,000 que en su oportunidad CCP entregó al JCP, ver nota 6), por las sumas de dinero efectuadas por la Compañía a cuenta de las compensaciones anuales de los derechos de superficie de la parcela "B" de los años 2001 y 2002.
- (d) La Compañía aceptó, en vía de transacción, pagar a Amerinvest, por cuenta del JCP y a partir del año 2003 hasta el 2012 inclusive, una cantidad idéntica al monto que la Compañía tiene derecho a descontar de las compensaciones anuales, suma que Amerinvest tiene derecho a cobrar al JCP en virtud del derecho de saneamiento de flujos establecido en el contrato de compra venta celebrado por Amerinvest con el JCP.
- (e) Como consecuencia de lo establecido en el numeral anterior, Amerinvest cedió a la Compañía el derecho de saneamiento del cual es titular frente al JCP, obligándose Amerinvest a dar todas las facilidades para que la Compañía pueda efectuar la cobranza al JCP respecto de los adelantos de compensación anuales de los años 2001 al 2012.
- (f) Amerinvest reconoció el pago efectuado vía consignación judicial por la Compañía respecto a la compensación anual del año 2001 por la parcela "B", renunciando a cualquier reclamo.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (g) Amerinvest reconoció el pago de la compensación anual del año 2002 por la parcela "B", efectuado vía consignación judicial, en cuanto perciba efectivamente dicha suma más intereses legales, renunciando a cualquier reclamo.
- (h) La Compañía desistió del pago de la compensación anual del derecho de superficie de la parcela "B" por el año 2002 hecha vía consignación judicial; para lo cual solicitó su retiro, para su posterior entrega a Amerinvest, con lo que ésta reconoció dicho pago como cancelatorio. La Compañía pagó a Amerinvest mediante cheque de gerencia el íntegro de la compensación anual del ejercicio 2003, sin detraer la parte correspondiente al adelanto de compensación anual, la cual deberá ser cobrada por la Compañía directamente al JCP. Ver literal (d) anterior.
- (i) La Compañía renunció a los derechos de superficie sobre una parte de la parcela "C1", denominada "C1-BII", por lo que las partes declararon extinguido el respectivo derecho de superficie. De acuerdo a ello, la parcela "C1" se sub-divide en las parcelas "C1-A"; "C1-BI"; "C1-BII"; y "C1-C". Amerinvest cedió de manera provisional y gratuita a favor de la Compañía el uso de parte de la parcela "C1-BII".
- (j) Las cuotas de compensaciones anuales por el derecho de superficie sobre las parcelas "C1-BI" y "F" se pagarán por año vencido, habiendo sido el primer vencimiento el 5 de diciembre de 2003, lo que incluirá el reajuste anual referido al Índice de Precios al Consumidor de los Estados Unidos de Norteamérica. Estas compensaciones tienen una deducción de 30 por ciento por concepto de descuento sobre los montos originalmente establecidos en sus contratos de constitución de los derechos.
- (k) Amerinvest declara que los terrenos de su propiedad entregados en derecho de superficie a la Compañía tienen resolución autoritativa para iniciar los procesos de habilitación urbana, pero en todo caso se obliga a obtener a su costo aquellas resoluciones que sean necesarias a fin de que la Compañía pueda desarrollar las actividades comerciales e inmobiliarias que considere convenientes.
- (l) La Compañía y Amerinvest renuncian a las acciones indemnizatorias y/o de resarcimiento que sus actuaciones y/o demandas o denuncias pudieran haber generado entre sí, liberándose mutuamente y declarando que es su firme voluntad darle cumplimiento a la presente transacción y que, por tanto, las diferencias y discrepancias se dan por concluidas a la fecha de esta transacción.
- (m) El Scotiabank se obliga a destinar los flujos provenientes de la renta y demás pagos con cargo a los subarrendatarios del Centro Comercial para cubrir las obligaciones asumidas por la Compañía en esta Transacción Extrajudicial.

Con fecha 26 de julio de 2006, la Compañía y Amerinvest firmaron tres adendas mediante las cuales se modificaron las compensaciones por derechos de superficie de los lotes "C-1-BI", "F" y "B" por mayor canon. En opinión de la Gerencia, durante los años 2014 y de 2013, la Compañía viene cumpliendo con todos los acuerdos mencionados anteriormente.

Notas a los estados financieros (continuación)

En el año 2014, la Compañía y Amerinvest acordaron respecto de la parcela "C1" lo siguiente:

- Amerinvest toma posesión total de la parcela "C1-BII".
- La Compañía ocupó en su totalidad las sub-parcelas "C1-A", "C1-B1" y "C1-C", con un área total de 8,300m², a la cual se denomina "C1-BI".

3. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación de los estados financieros, se describen a continuación:

3.1 Bases para la preparación y presentación -

Los estados financieros se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board, en adelante ("IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2014.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, quien manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacional de Información Financiera (NIIF) emitidos por el IASB.

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía, excepto por las propiedades de inversión, los cuales han sido medidos a su valor razonable. Los estados financieros se presentan en miles de Nuevos Soles, la moneda funcional y de presentación de la Compañía, excepto cuando se indique de otro modo.

3.2 Resumen de las principales políticas contables -

(a) Instrumentos financieros: Reconocimiento inicial y medición posterior

(i) Activos financieros

Reconocimiento inicial y medición -

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

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

Las compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de los activos dentro de un período de tiempo establecido por una norma o convención del mercado (compraventas convencionales) se reconocen en la fecha de la compraventa; es decir, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas.

Activos financieros al valor razonable con cambios 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 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 de situación financiera. Las ganancias y pérdidas de los activos financieros clasificados en esta categoría son reconocidas en el estado de resultados integrales.

La Compañía evalúa los activos financieros mantenidos para negociación, diferentes de los derivados, para determinar si la intención de venderlos en un futuro cercano continúa siendo apropiada. Cuando la Compañía no puede negociar estos activos financieros debido a la inactividad del mercado y la intención de la Gerencia de venderlos en un futuro cercano ha cambiado, la Compañía puede considerar reclasificarlos debido a estas circunstancias. 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.

Préstamos y cuentas por cobrar -

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Baja de activos financieros -

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

- Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo;
- La Compañía ha transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia (pass-through arrangement), y (i) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o (ii) no se han transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.
- Cuando la Compañía haya transferido sus derechos de recibir los flujos de efectivo de un activo, o haya celebrado un acuerdo de traspaso, pero no haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo es reconocido en la medida de la participación continuada en la Compañía sobre el activo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido.
- Una participación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido, se mide como el menor entre el importe original del valor en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que la podría verse obligada a devolver.

(ii) Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa a cada fecha de reporte, si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados, si y sólo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento que causa la pérdida") y ese evento que haya causado la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros, que se pueda estimar de manera fiable. La evidencia de deterioro puede incluir indicios de dificultades financieras significativas de los prestatarios o grupo de prestatarios, incumplimiento o retrasos en los pagos de intereses o principal, probabilidad de reestructuración o quiebra de la empresa u otro proceso de reorganización legal financiera en la que se

demuestre que existirá una reducción en los flujos futuros estimados, como cambios en circunstancias o condiciones económicas que tienen correlación en incumplimientos de pago.

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

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

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de provisión y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Los intereses ganados se siguen devengando sobre el importe en libros reducido del activo, utilizando la tasa de interés utilizada para descontar los flujos de efectivo futuros a fines de medir la pérdida por deterioro del valor. Los intereses ganados se registran como ingreso financiero en el estado de resultados integrales.

Los préstamos y la provisión correspondiente se dan de baja cuando no existen expectativas realistas de un recupero futuro y todas las garantías que sobre ellos pudieran existir se efectivizaron o transfirieron a la Compañía. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de provisión. Si posteriormente se recupera una partida que fue imputada a pérdida, el recupero se acredita como otros ingresos en el estado de resultados integrales.

Notas a los estados financieros (continuación)

(iii) Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y medición -

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

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

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, cuentas por pagar a partes relacionadas y obligaciones financieras que devengan intereses.

Medición posterior -

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

Obligaciones financieras -

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

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

Baja en cuentas -

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

(b) Transacciones y saldos en moneda extranjera -

(i) Moneda funcional y de presentación -

La Gerencia de la Compañía considera al nuevo sol como su moneda funcional y de presentación, debido a que refleja la naturaleza de los eventos económicos y las circunstancias relevantes para la Compañía.

(ii) Transacciones y saldos en moneda extranjera -

Se consideran transacciones en moneda extranjera a aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas en la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio resultantes de la liquidación de dichas transacciones y de la traslación de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a los tipos de cambio de la fecha del estado de situación financiera, son reconocidas en el rubro "Diferencia de cambio, neta", del estado de resultados integrales.

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

(c) Efectivo y equivalente de efectivo -

Para fines del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo corresponden al saldo de cuentas corrientes y fondos fijos presentado en el estado de situación financiera, teniendo en consideración que se considera equivalente de efectivo las inversiones altamente líquidas a corto plazo, fácilmente convertibles a una cantidad conocida de efectivo y con vencimientos originales menores a tres meses. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

(d) Gastos pagados por anticipado -

Los criterios adoptados para el registro de estas partidas son:

- Los seguros se registran por el valor de la prima pagada para la cobertura de los diferentes activos y se amortizan siguiendo el método de línea recta durante la vigencia de las pólizas.
- Los pagos adelantados por servicios se registran como un activo y se reconocen como gasto cuando el servicio es devengado.

Notas a los estados financieros (continuación)

(e) Inversiones en acciones -

Las inversiones en acciones de su subsidiaria se contabilizan por el método de la participación patrimonial. La Compañía mantiene una participación del 100 por ciento del capital social de SCEF, la cual suspendió sus operaciones desde el año 2009.

(f) Arrendamientos -

Los arrendamientos en los que la Compañía no transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del activo, se clasifican como arrendamientos operativos.

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

(g) Propiedades de inversión -

Las propiedades que se mantienen para la obtención de rentas o para la apreciación de valor o ambas y que no son ocupadas por la Compañía se clasifican como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión también incluyen las propiedades que están en proceso de construcción o desarrollo para su uso como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción, impuestos, honorarios legales y cuando son aplicables los costos por préstamos. El valor en libros también incluye el costo de reemplazar parte de una inversión inmobiliaria existente al momento en que se incurre en costos si los criterios de reconocimiento se cumplen.

Posterior al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden a su valor razonable. El valor razonable de las propiedades de inversión se determina al cierre del periodo sobre el que se informa y está determinado sobre precios de mercado, ajustado de ser aplicable, por cualquier diferencia en la naturaleza, ubicación y condición de cada activo específico. De no contar con información disponible, la Compañía usa métodos de valuación alternativos tales como precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos descontados. Las valuaciones son realizadas por la Gerencia de la Compañía, que tiene experiencia en la valuación de activos de la misma ubicación y categoría de los inmuebles sujetos a valuación.

La medición del valor razonable de propiedades en construcción se aplica sólo en la medida que el valor razonable se considera que ha sido determinado de forma fiable, caso contrario permanece registrada al costo.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados integrales. Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando se disponen vía su venta. Cuando la Compañía vende una propiedad a su valor razonable, este valor corresponde a la última medición del valor razonable realizada previa a la venta. La ganancia o pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales.

Si una inversión inmobiliaria es ocupada por la Compañía se reclasifica al rubro propiedades, mobiliarios y equipos diversos. El valor razonable del inmueble a la fecha de la reclasificación representa su costo para propósitos de registro contable posteriores.

En el caso de que una propiedad de inversión cambie su uso, evidenciado por el inicio de un desarrollo inmobiliario con una visión de venta y no de continuar con la generación de rentas o apreciación de valor, la propiedad se transfiere al rubro inventarios. El costo atribuido para propósitos de registro contable como inventario está representado por el valor razonable a la fecha de cambio de uso.

Las obras en curso representan los proyectos que se encuentran en construcción y se registran al costo. Esto incluye el costo de construcción y otros costos directos.

(h) Propiedad, mobiliario y equipos diversos -

El rubro propiedad, mobiliario y equipos diversos se registra al costo, neto de su depreciación acumulada y/o pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiere. El costo histórico de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Dicho costo incluye el costo de reemplazar parte de las propiedades, mobiliarios y equipos diversos y los costos por préstamos para proyectos de construcción a largo plazo si los criterios de reconocimiento se cumplen.

Para los componentes significativos del rubro de propiedad, mobiliario y equipos diversos que deben ser reemplazados periódicamente, la Compañía da de baja el componente reemplazado y reconocen el componente nuevo con su correspondiente vida útil y depreciación. Asimismo, cuando se efectúa una inspección o reparación de gran envergadura, el costo de la misma se reconoce como un reemplazo en la medida en que se cumplan los requisitos para su reconocimiento. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento se reconocen como gasto en el estado de resultados integrales a medida que se incurren. El valor presente del costo estimado para el desmantelamiento del activo después de su uso se incluye en el costo de ese activo, en la medida en que se cumplan los requisitos para el reconocimiento de la provisión respectiva.

La depreciación es calculada siguiendo el método de línea recta estimando las respectivas vidas útiles.

Notas a los estados financieros (continuación)

Un componente del rubro de propiedad, mobiliario y equipos diversos o cualquier parte significativa inicialmente reconocida se da de baja cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier pérdida o ganancia en el momento de dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta del activo y su importe en libros) se incluye en el estado de resultados integrales cuando el activo se da de baja.

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación de los activos se revisan a cada fecha de reporte y son ajustados prospectivamente, si fuera aplicable.

Cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y su correspondiente depreciación acumulada y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en los resultados del ejercicio.

(i) Intangibles -

Los intangibles corresponden al costo de adquisición de software y se presenta neto de su amortización acumulada. El software es amortizado bajo el método de línea recta. El período de amortización y el método de amortización se revisan al final de cada año para asegurar que sean consistentes con el patrón de beneficios económicos de las partidas de intangibles.

(j) Deterioro del valor de los activos no financieros -

A cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la Compañía estima el importe recuperable de ese activo. El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo (UGE), y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos.

Cuando el importe en libros de un activo o de una UGE excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable. Al evaluar el valor en uso de un activo, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta transacciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de transacciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte apropiado.

Notas a los estados financieros (continuación)

La Compañía basa su cálculo del deterioro del valor en presupuestos detallados y cálculos de proyecciones que se confeccionan por separado para cada una de las UGE a las cuales se les asignan los activos individuales. Por lo general, los presupuestos y cálculos de proyecciones cubren un período de 5 años. Para los períodos de mayor extensión, se calcula una tasa de crecimiento a largo plazo y se le aplica a los flujos de efectivo futuros de las proyecciones a partir del quinto año.

Las pérdidas por deterioro del valor correspondientes a las operaciones continuadas, incluido el deterioro del valor de los inventarios, se reconocen en el estado de resultados integrales en aquellas categorías de gastos que se correspondan con la función del activo deteriorado.

Para los activos en general, a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o hayan disminuido. Si existiese tal indicio, la Compañía efectúa una estimación del importe recuperable del activo o de la UGE. Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo desde la última vez en que se reconoció una pérdida por deterioro del valor de ese activo.

La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo en ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado de resultados integrales, salvo que el activo se contabilice por su valor revaluado, en cuyo caso la reversión se trata como un incremento de revaluación.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Gerencia de la Compañía considera que no existen acontecimientos o cambios económicos que indiquen que el valor neto registrado de las propiedades de inversión y mobiliario y equipos diversos no pueda ser recuperado.

- (k) Ingresos por arriendos, derechos de llave y derechos de permanencia diferidos - Corresponden a rentas, derechos de llave y derechos de permanencia recibidos de locatarios, los cuales se reconocen en el estado de resultados integrales en el período en que se devengan de acuerdo a la duración de los contratos de alquiler. Las rentas, derechos de llave y derechos de permanencia recibidos por adelantado en el año a ser devengados en períodos futuros son clasificados como ingresos diferidos a la fecha del estado de situación financiera.

Notas a los estados financieros (continuación)

(l) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -

Los ingresos se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable y la cobranza de la cuenta por cobrar correspondiente está razonablemente asegurada, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos. La Compañía llegó a la conclusión de que actúa como titular en todos sus convenios de ingresos.

Los criterios específicos de reconocimiento enumerados a continuación también se cumplen para que los ingresos sean reconocidos:

- Alquileres -

Los ingresos por alquileres son reconocidos a medida que se devengan a lo largo de la duración de los contratos de alquiler, los cuales han sido contratados por montos fijos y por montos variables en función a las ventas de los locatarios, y son estimados y provisionados tomando como base las proyecciones de ventas de sus locatarios.

- Ingreso por gastos comunes y fondo de promoción y publicidad -

Los ingresos por gastos comunes y fondo de promoción y publicidad, se facturan mensualmente a cada locatario, en función a los contratos celebrados entre el locatario y el propietario del centro comercial. Los servicios no facturados a cierre de mes, se registran sobre la base de la estimación por cada locatario a la fecha del estado de situación financiera.

- Intereses -

Los intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido, de forma que refleje el rendimiento efectivo del activo, a menos que su recuperación sea incierta.

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

(m) Costos de financiamiento -

Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que necesariamente lleve un período de tiempo sustancial para que esté disponible para su uso esperado o su venta, se capitalizan como parte del costo del activo respectivo. Estos costos se capitalizan, como parte del costo del activo, siempre que sea probable que den lugar a beneficios económicos futuros para la entidad y puedan ser medidos con fiabilidad. Todos los demás costos por préstamos se contabilizan como gastos en el período en el que se incurren. Los costos por préstamos incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Compañía en relación con la celebración de los acuerdos de préstamos respectivos.

Notas a los estados financieros (continuación)

(n) Impuestos -

Impuesto a las ganancias corriente -

Los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corriente del período corriente se miden por los importes que se espera recuperar o pagar de o a la Autoridad Tributaria. Las tasas impositivas y la normativa tributaria utilizadas para computar dichos importes son aquellas que estén aprobadas o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, correspondientes a los países en los que la Compañía operan y generan utilidades sujetas al impuesto.

El impuesto a las ganancias corriente que se relaciona con partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, también se reconoce en el patrimonio y no en el estado de resultados integrales. La Gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas tributarias aplicables se encuentran sujetas a interpretación, y constituye provisiones cuando fuera apropiado.

Impuesto a las ganancias diferido -

El impuesto a las ganancias diferido se reconoce utilizando el método del pasivo sobre las diferencias temporales entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporales imponibles, salvo:

- Cuando el pasivo por impuesto diferido surja del reconocimiento inicial de un crédito mercantil, o de un activo o un pasivo en una transacción que no constituya una combinación de negocios y que, al momento de la transacción, no afecte la ganancia contable ni la ganancia o la pérdida impositiva;
- Con respecto a las diferencias temporales imponibles relacionadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, cuando la oportunidad de su reversión se pueda controlar, y sea probable que las mismas no se reversen en el futuro cercano y que existan ganancias imponibles, disponibles futuras, contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los activos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles, y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias arrastrables no utilizadas, en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles disponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias temporales deducibles, y/o se puedan utilizar esos créditos fiscales y pérdidas tributarias arrastrables, salvo:

- Cuando el activo por impuesto diferido surja del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción que no constituya una combinación de negocios y que, al momento de la transacción, no afecte la ganancia contable ni la ganancia o la pérdida impositiva;
- Con respecto a las diferencias temporales deducibles relacionadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, donde los activos por impuesto diferido se reconocen solamente en la medida en que sea probable que las diferencias temporales deducibles se reviertan en un futuro cercano, y que existan ganancias imponibles disponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa y se reduce en la medida en que ya no sea probable la existencia de suficiente ganancia imponible futura para permitir que esos activos por impuesto diferido sean utilizados total o parcialmente. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa y se reconocen en la medida en que se torne probable la existencia de ganancias imponibles futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el ejercicio en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, en base a las tasas impositivas y normas fiscales que fueron aprobadas a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse a esa fecha.

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas fuera del resultado, también se reconoce fuera de éste. Estas partidas se reconocen en correlación con las transacciones subyacentes con las que se relacionan, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corriente, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta a impuestos y la misma jurisdicción fiscal.

Notas a los estados financieros (continuación)

Impuesto general a las ventas -

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

- Cuando el impuesto general a las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la Autoridad Tributaria, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar están expresadas incluyendo el importe de impuestos general a las ventas.

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

(o) Beneficios a los empleados -

La Compañía tiene obligaciones de corto plazo por beneficios a sus empleados que incluyen sueldos, aportaciones sociales, gratificaciones de ley, bonificaciones por desempeño y participaciones en las utilidades. Estas obligaciones se registran mensualmente con cargo al estado de resultados integrales, a medida que se devengan.

(p) Provisiones -

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

El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el estado de resultados integrales neto de todo reembolso relacionado.

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

(q) Participación en utilidades -

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por participación de los trabajadores en las utilidades sobre la base de las disposiciones legales vigentes. La participación de los trabajadores en las utilidades equivale a 5 por ciento de la materia imponible determinada por la Compañía, de acuerdo con la legislación del impuesto a la renta vigente.

Notas a los estados financieros (continuación)

(r) Contingencias -

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros, a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de contingencia es probable.

(s) Segmentos -

Un segmento reportable es un segmento operativo o un agregado de segmentos operativos que cumplen con criterios específicos. Los segmentos de negocios son un componente de una entidad para los cuales la información financiera está disponible por separado y se evalúa periódicamente por la máxima autoridad en la toma de decisiones acerca de cómo asignar los recursos y como realizar la evaluación del desempeño. Generalmente, la información financiera se presenta en la misma base que se utiliza internamente para evaluar el desempeño operativo de los segmentos y decidir cómo asignar recursos a los segmentos. En el caso de la Compañía, la Gerencia estima que su único segmento reportable es el de la administración de centros comerciales.

(t) Eventos posteriores -

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

3.3 Juicios, estimados y supuestos contables significativos

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan los montos reportados de activos y pasivos, la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los montos de ingresos y gastos correspondientes a los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y de 2013. En opinión de la Gerencia, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. La Gerencia de la Compañía no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante sobre los estados financieros.

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

(i) Valor razonable de las propiedades de inversión -

El valor razonable para las propiedades de inversión que generan rentas, en la fecha en que se reporta la información financiera, ha sido determinado utilizando el método de flujos de caja descontados. El método de flujos de caja descontados involucra la proyección de una serie de flujos de efectivo periódicos de una propiedad. Para esta serie de flujos de caja proyectados, se aplica una tasa de descuento para obtener el valor

Notas a los estados financieros (continuación)

presente del flujo de ingresos asociados a la propiedad. El cálculo periódico de los flujos de caja es normalmente determinado como los ingresos por alquiler netos de los gastos operativos de funcionamiento. La serie de ingresos operativos netos periódicos, junto con una estimación del valor terminal (que utiliza el método de valoración tradicional) al final del período de proyección, se descuentan a valor presente. La suma de los valores actuales netos es igual al valor de mercado de la propiedad.

Cabe resaltar que para la aplicación de este método, se toman en cuenta estimaciones tales como flujos de efectivo futuros por arrendamientos, ventas, alquileres fijos a los diferentes tipos de inquilinos, costos de operación, costos de construcción (CAPEX), mantenimiento del CAPEX y tasas de descuento aplicables a los activos. Adicionalmente, los riesgos de desarrollo (como la construcción y el abandono) también se tienen en cuenta al determinar el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción.

- (ii) Deterioro del valor de los activos no financieros -
Al final de cada año, la Compañía evalúa si existen indicios de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existen tales indicios, la Compañía realiza una estimación del importe recuperable del activo.

A la fecha de los estados financieros, las proyecciones disponibles de estas variables muestran tendencias favorables a los intereses de la Compañía, lo que sustenta la recuperación de sus activos no financieros.

- (iii) Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales de propiedades, planta y equipo-
La determinación del método de depreciación, las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de propiedades, planta 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.

- (iv) Estimación de impuestos -
Existen incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas, a los cambios en las normas tributarias y al monto y la oportunidad en que se genera el resultado impositivo futuro. La Compañía calcula provisiones, sobre la base de estimaciones razonables, para las posibles consecuencias derivadas de las inspecciones realizadas por parte de la Autoridad Tributaria. El importe de esas provisiones se basa en varios factores, tales como la experiencia en inspecciones tributarias anteriores, y en las diferentes interpretaciones acerca de las regulaciones tributarias realizadas por la Compañía y sus asesores legales. Esas diferencias de interpretación pueden surgir en una gran variedad de cuestiones, dependiendo de las circunstancias y condiciones existentes en el lugar de domicilio de la Compañía.

Notas a los estados financieros (continuación)

3.4 Nuevos pronunciamientos contables:

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

- NIIF 9 "Instrumentos financieros" -
En julio de 2014, el IASB emitió la versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, que refleja todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y que sustituirá a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición y todas las versiones anteriores de la NIIF 9. La norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición, deterioro y contabilidad de cobertura. La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, con aplicación anticipada permitida. Se requiere la aplicación retroactiva, pero la información comparativa no es obligatoria. La aplicación anticipada de las versiones anteriores de la NIIF 9 (2009, 2010 y 2013) se permite si la fecha de la aplicación inicial es antes del 1 de febrero de 2015. La adopción de la NIIF 9 tendrá un efecto sobre la clasificación y medición de los activos financieros de la Compañía, pero ningún impacto sobre la clasificación y medición de sus pasivos financieros.

- NIIF 15 Los ingresos procedentes de los contratos con los clientes -
La NIIF 15 fue emitida en mayo de 2014 y establece un nuevo modelo de cinco pasos que se aplicará a los ingresos procedentes de los contratos con los clientes. Bajo NIIF 15 los ingresos se reconocen por un importe que refleja la consideración de que la entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o servicios a un cliente. Los principios de la NIIF 15 proporcionan un enfoque más estructurado para la medición y el reconocimiento de ingresos. El nuevo estándar de los ingresos es aplicable a todas las entidades y reemplazará todos los requisitos actuales de reconocimiento de ingresos bajo NIIF. La aplicación retroactiva completa o modificada es requerida para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero 2017, la adopción anticipada es permitida.

- Modificaciones a la NIIF 11 Acuerdos conjuntos: Contabilización de adquisiciones de intereses -
Las modificaciones de la NIIF 11 requieren que un operador conjunto contabilice la adquisición de un interés en una operación conjunta, en la cual la actividad de dicha operación conjunta constituye un negocio, de acuerdo a la NIIF 3. Las enmiendas también aclaran que un interés preexistente en una operación conjunta no se vuelve a medir en la adquisición de una participación adicional en la misma operación conjunta, mientras que se mantenga el control conjunto. Además, una exclusión de alcance ha sido añadida a la NIIF 11 para especificar que las modificaciones no se aplican cuando las partes que comparten el control conjunto, incluyendo la entidad que informa, estén bajo control común de la misma controladora principal.

Las modificaciones se aplican tanto a la adquisición de la participación inicial en una operación conjunta y la adquisición de cualquier interés adicional en la misma operación conjunta y son efectivas prospectivamente para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016, permitiéndose la adopción anticipada.

Notas a los estados financieros (continuación)

- **Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38: Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización -**
Las modificaciones aclaran el principio de la NIC 16 y de la NIC 38, que los ingresos reflejan un patrón de los beneficios económicos que se generan a partir de operar un negocio (de la cual el activo es parte) en lugar de los beneficios económicos que se consumen a través del uso del activo. Como resultado, un método de depreciación basado en los ingresos no se puede utilizar para depreciar propiedad, planta y equipo y sólo podrán ser utilizados en circunstancias muy limitadas a la amortización de intangibles. Las modificaciones son efectivas prospectivamente a los periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016, permitiendo una adopción anticipada.
- **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 está en proceso de evaluar el impacto de la aplicación de estas normas, si lo hubiere, en sus estados financieros, así como en las revelaciones en las notas a los estados financieros.

4. Efectivo y equivalente de efectivo

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Caja y fondo fijo	123	3,227
Cuentas corrientes bancarios (b)	8,484	17,588
Depósitos en cuentas corrientes bajo administración del Scotiabank (c)	8,691	15,745
Depósitos en cuentas corrientes bajo administración del Interbank (d)	1,348	2,104
	<u>18,646</u>	<u>38,664</u>

- (b) La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en bancos locales, están denominados principalmente en dólares estadounidenses y nuevos soles, son de libre disponibilidad y no generan intereses.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) En virtud del Acuerdo Marco de Reestructuración Financiera (ver nota 1(c)) y del respectivo contrato de crédito suscrito por la Compañía con el Scotiabank (ver nota 12), la Compañía cedió a favor del Scotiabank sus flujos de ingresos de efectivo, para que los administre en cuentas corrientes especiales abiertas en el mismo banco y efectúe los pagos de acuerdo al siguiente orden de prelación:
- (i) Pago por derecho de superficie, así como de cualquier otro pago requerido para mantener la vigencia de dicho derecho.
 - (ii) Pago de tributos derivados de la titularidad del inmueble.
 - (iii) Servicios públicos de agua.
 - (iv) Servicios públicos de energía eléctrica.
 - (v) Pago de intereses derivados del crédito.
 - (vi) Pago de principal derivado del crédito y las obligaciones que la Compañía mantenga frente a Scotiabank por los derechos cedidos.
 - (vii) Gastos administrativos y de operaciones, así como los gastos comunes del Centro Comercial hasta un tope de US\$4,000,000 trimestrales.

Una vez cubierto todos los conceptos detallados en los literales (i) y al (vii) el saldo de la cuenta recolectora serán transferidos a una cuenta bancaria de titularidad de la Compañía, siendo dicho saldo de su libre disponibilidad y no generan intereses.

La cuenta recolectora esta remunerada con la tasa libor nominal a 90 días, para el caso de la cuenta en dólares americanos, y con una tasa equivalente a la tasa de referencia del Banco Central de Reserva del Perú menos 50 puntos básicos, tratándose de la cuenta en nuevos soles. El saldo al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, se dispone normalmente en menos de 90 días.

- (d) Corresponden a las cuentas bancarias mantenidas en el Banco Internacional del Perú - Interbank, en relación con los contratos de préstamo con su vinculada, Inversiones Altas Cumbres, ver nota 12 (d). Los fondos administrados en estas cuentas corresponden a los cobros provenientes del contrato de administración de los estacionamientos del Centro Comercial y del derecho de superficie donde se ha construido el Boulevard Jockey. Estos fondos son utilizados exclusivamente para el pago de la deuda a la relacionada y normalmente se hacen efectivos en menos de 90 días.

Notas a los estados financieros (continuación)

5. Cuentas por cobrar comerciales, neto

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Provisiones por facturar (c)	11,254	11,987
Facturas por cobrar	1,893	9,043
Letras por cobrar	5,827	5,457
	<u>18,974</u>	<u>26,487</u>
Provisión para cuentas de cobranza dudosa (e)	(4,171)	(11,211)
Total	<u>14,803</u>	<u>15,276</u>

(b) Las cuentas por cobrar comerciales están denominadas en moneda nacional y dólares estadounidenses, son de vencimiento corriente, no devengan intereses y no cuentan con garantías.

(c) Las provisiones por facturar corresponden principalmente a los ingresos generados por los servicios de arrendamiento brindados a los locatarios correspondientes al mes de diciembre, los cuales han sido facturados y cobrados en el mes de enero de 2015 y 2014, respectivamente.

(d) De acuerdo con el análisis efectuado por la Gerencia, se considera que una cuenta por cobrar se encuentra deteriorada cuando cuenta con una antigüedad superior a 365 días y en base a un análisis individual se la clasifica como cuenta incobrable y, por tanto, ha sido presentada en el rubro provisión para cuentas de cobranza dudosa. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el anticuamiento del saldo de las cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	31.12.2014		
	No Deteriorado S/.(000)	Deteriorado S/.(000)	Total S/.(000)
No vencido	11,254	-	11,254
Vencido			
De 1 a 180 días	2,869	-	2,869
Mayores a 180 días	680	-	680
Mayores a 365 días	-	4,171	4,171
	<u>14,803</u>	<u>4,171</u>	<u>18,974</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

	31.12.2013		
	No Deteriorado S/.(000)	Deteriorado S/.(000)	Total S/.(000)
No vencido	13,944	-	13,944
Vencido			
De 1 a 180 días	1,285	-	1,285
Mayores a 180 días	47	452	499
Mayores a 365 días	-	10,759	10,759
	<u>15,276</u>	<u>11,211</u>	<u>26,487</u>

- (e) El movimiento de la provisión de cobranza dudosa por los ejercicios al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 fue el siguiente y corresponde íntegramente a las cuentas por cobrar a arrendatarios:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Saldo al inicio del año	11,211	9,475
Adiciones, ver nota 18	645	844
Castigos	(8,060)	-
Recupero	(326)	-
Diferencia de cambio	701	892
Saldo al final del año	<u>4,171</u>	<u>11,211</u>

- (f) En opinión de la Gerencia de la Compañía, la provisión para cobranza dudosa cubre adecuadamente el riesgo de incobrabilidad al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

6. Otras cuentas por cobrar, neto

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Crédito fiscal por impuesto a las ventas (c)	514	1,280
Anticipo adicionales del impuesto a la renta	15	15
Otras cuentas por cobrar (d)	-	-
Detracciones y otros menores	4,179	1,506
Cuentas por cobrar de cobranza dudosa	7,422	6,792
Provisión de cobranza dudosa (b)	<u>(7,422)</u>	<u>(6,792)</u>
	<u>4,708</u>	<u>2,801</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) El movimiento de la provisión de cobranza dudosa por los ejercicios al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 fue el siguiente:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Saldo al inicio del año	6,792	1,850
Adiciones, ver nota 18	<u>630</u>	<u>4,942</u>
Saldo al final del año	<u>7,422</u>	<u>6,792</u>

- (c) En opinión de la Gerencia de la Compañía los referidos créditos serán recuperados en el corto plazo con el normal desenvolvimiento de las operaciones del Centro Comercial.
- (d) Corresponde al depósito en garantía y adelanto de compensación anual entregado por Administradora Jockey Plaza al JCP por US\$13,093,000, cuyos saldos nominales equivalentes en nuevos soles al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 ascienden aproximadamente a S/.39,029,000 y S/.36,581,000, respectivamente. Este depósito en garantía y adelantos de compensación anuales fueron transferidos a la Compañía conjuntamente con la propiedad del inmueble del Centro Comercial y del respectivo derecho de superficie sobre el terreno, y corresponde al saldo de efectivo entregados al JCP en años anteriores, por un monto que inicialmente fue de US\$8,000,000, en garantía y adelanto de compensación anual por el derecho de superficie de la parcela "B", compensables contra futuras rentas por el uso de dicho terreno durante 15 años. Estos adelantos incluyen intereses, devengados hasta el 31 de diciembre de 2012.

En virtud de lo acordado en la Transacción Extrajudicial firmada con Amerinvest el 14 de febrero de 2013, ver nota 2, el adelanto de compensación anual solo tuvo efectos respecto de los pagos efectuados por la Compañía por las rentas devengadas de los años 2001 y 2002, por lo cual Amerinvest como beneficiaria de dichos pagos reconoció la efectividad de las retenciones efectuadas.

Asimismo, en virtud de la referida transacción, la Compañía acordó pagar cada año a Amerinvest, por cuenta del JCP y a partir del año 2003 hasta el año 2012 inclusive, una cantidad idéntica al monto que la Compañía tiene derecho a descontar de las compensaciones anuales de renta. Es decir, a partir de las rentas del año 2003 que fueron pagadas en forma adelantada el 5 de diciembre de 2002, la Compañía debe cobrar estas compensaciones al JCP, para lo cual Amerinvest le ha cedido el derecho de saneamiento de flujos del cual es titular frente al JCP (en virtud de la compra venta de terrenos entre ambas partes), obligándose a dar las facilidades necesarias a la Compañía para que esta pueda hacer efectiva la cobranza al JCP. A fin de poder recuperar esos adelantos, la Compañía demandó en un proceso arbitral al JCP, el cual, después de varios años y a la fecha de este informe, continúa en proceso después de diversas demandas ante el poder judicial.

Notas a los estados financieros (continuación)

En consideración a la naturaleza de esta cuenta por cobrar, la Gerencia de la Compañía reevaluó los plazos estimados de cobro de éstas cuentas y concluyó que los mismos serán recuperables en el largo plazo (más de 7 años) por lo que procedió a registrar y presentar estas cuentas a su valor razonable. En consecuencia, se ha disminuido en su integridad el saldo nominal de estas cuentas.

7. Propiedades de inversión

- (a) Las propiedades de inversión de la Compañía están conformadas por los derechos de superficie sobre los terrenos así como las edificaciones y construcciones del Centro Comercial. A continuación se presenta el movimiento del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Saldo inicial	886,811	712,797
Cambios en el valor razonable (f)	134,756	145,342
Adiciones terminadas (e)	45,328	28,908
Bajas	-	(236)
Saldo final	<u>1,066,895</u>	<u>886,811</u>

- (b) La Compañía mantiene el derecho de superficie, que vence en el año 2035 de tres parcelas "B"; "F" y "C1-BI", con una dimensión total de 168,762m², dichas parcelas originalmente de JCP, fueron transferidas a favor de Amerinvest según contrato de compra venta de fecha 21 de setiembre de 2000, por lo que toda referencia en adelante al JCP, deberá entenderse a Amerinvest. En estas parcelas la Compañía ha construido y desarrolla ampliaciones importantes en el Centro Comercial. Las referidas parcelas cuentan con ciertos asuntos administrativos y legales que la Compañía debe cumplir y que se indican en los párrafos siguientes.
- (c) Los principales términos de los derechos de superficie de la parcela "B" son las siguientes:
- El titular del derecho goza durante la vigencia del contrato la facultad de efectuar construcciones de su exclusiva propiedad separada, sobre o bajo la superficie del suelo y de mantenerlos y explotarlos a su discreción.
 - El derecho de superficie constituido faculta al titular en forma irrestricta a: (i) construir y explotar, en provecho propio, durante el período de vigencia contractual, el Centro Comercial referido a las edificaciones y obras ampliatorias y/o complementarias que se estimen pertinentes; (ii) conservar, durante la vigencia contractual, la propiedad exclusiva sobre las edificaciones, cualquiera sea su clase, sus accesorios y demás complementarias; (iii) gozar del derecho irrestricto de constituir sin limitaciones, garantías reales en favor de terceros sobre los bienes de su propiedad, incluyendo garantías sobre el derecho de superficie antes referido, en respaldo de sus operaciones y/o a fin de poder, en caso necesario, obtener financiamiento para su desarrollo inicial o de futuras ampliaciones y/o desarrollos complementarios.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (iii) El derecho de superficie sobre la parcela "B" (parcela principal) tiene una vigencia de 40 años, contados a partir del 5 de diciembre de 1995 y vence el 4 de diciembre de 2035. Al vencimiento del plazo, podrá ser prorrogado en similares términos al contrato inicial, es decir, 40 años adicionales.
 - (iv) Al término de la vigencia contractual, sea del plazo inicial o de la respectiva prórroga, todas las construcciones levantadas sobre el predio referido como parcela "B" y los accesos y obras levantadas sobre el área que forma parte de la propiedad del JCP, pasarán automáticamente a ser del dominio del propietario de las parcelas, sin obligación de pago del justiprecio por tales construcciones.
 - (v) Como contraprestación del derecho de superficie corresponde pagar una compensación anual reajustada por el índice de inflación de los Estados Unidos de Norte América, publicada por el Wall Street Journal, correspondiente a la fecha de inicio de cada período anual de vigencia contractual, que deberá ser abonada por adelantado al inicio de cada año calendario de vigencia del presente contrato.
 - (vi) El JCP otorga, en forma expresa e irrevocable, los siguientes derechos y prerrogativas adicionales: (i) El derecho preferencial en otras áreas del Hipódromo de Monterrico, de otros proyectos de carácter inmobiliario como hoteles, conjuntos habitacionales, oficinas u otros usos, (ii) el derecho preferencial de compra del terreno materia del derecho de superficie de este contrato (parcela "B") si el JCP decidiera enajenarlo, (iii) el derecho preferencial, luego del plazo de vigencia de este contrato, para tomar el Centro Comercial en administración, asociación en participación y/o arrendamiento, bajo las condiciones de mercado imperantes, salvo que el JCP decida dedicarlo a uso diferente.
 - (vii) El derecho de superficie es transmisible libremente a terceros de reconocida solvencia sin reserva ni limitación de ninguna clase, y el JCP declara su total anuencia y consentimiento anticipado.
- (d) Los derechos de superficie de las parcelas "C1-BI" y "F" incorporadas en la Compañía como parte del bloque patrimonial escindido de CCP en años anteriores, se constituyeron mediante escrituras públicas del 30 de junio de 1998, por ciertas subsidiarias de CCP posteriormente absorbidas por fusión por esa empresa vinculada, las cuales individualmente firmaron con el JCP un contrato de "Constitución de Derecho de Superficie sobre Bien Inmueble" respecto a las parcelas "C1-BI" y "F", cuyos principales términos se resumen como sigue:
- (i) El JCP constituye derecho de superficie sobre las parcelas identificadas con las letras "F", y "C1-BI" (cuyas áreas en metros cuadrados son de 30,462 y 8,300, respectivamente), en favor de cada una de las subsidiarias, quienes gozarán durante la vigencia de los contratos de la facultad de efectuar construcciones de su exclusiva propiedad, separada, sobre o bajo la superficie del suelo, y de mantenerlas y explotarlos a su discreción.

- (ii) Cada subsidiaria, sobre parte de las referidas parcelas, procederá inicialmente a construir un complejo inmobiliario para los usos que determine cada subsidiaria.
- (iii) El derecho de superficie constituido en favor de cada subsidiaria la faculta en forma irrestricta a: (i) construir y explotar, en provecho propio, durante el período de vigencia contractual, el complejo inmobiliario y las edificaciones y obras ampliatorias y/o complementarias que se estimen pertinentes; (ii) conservar durante la vigencia contractual la propiedad exclusiva sobre las edificaciones, cualquiera sea su clase, sus accesorios y demás complementarias; (iii) gozar del derecho irrestricto de constituir, sin limitaciones, garantía reales en favor de terceros sobre los bienes de su propiedad, incluyendo garantías sobre el derecho de superficie antes referido, en respaldo de sus operaciones y/o a fin de poder, en caso necesario, obtener financiamiento para el desarrollo inicial del proyecto inmobiliario o de futuras ampliaciones y/o desarrollos complementarios.
- (iv) El derecho de superficie tiene una vigencia de 40 años, contados a partir del 15 de setiembre de 1997 y vence el 15 de setiembre de 2037. Al vencimiento del plazo, el referido derecho podrá ser prorrogado en similares términos al contrato inicial, es decir, 40 años adicionales.
- (v) Al término de la vigencia contractual, sea del plazo inicial o de la respectiva prórroga, todas las construcciones levantadas sobre el predio referido como parcela y los accesos y obras levantadas sobre el área que forma parte de la propiedad del JCP, pasarán automáticamente a ser del dominio del JCP sin obligación de pago de justiprecio por tales construcciones.
- (vi) Como contraprestación del derecho de superficie corresponde pagar una compensación anual reajustada por el índice de inflación de los Estados Unidos de Norte América, publicada por el Wall Street Journal, correspondiente a la fecha de vencimiento de cada período anual de vigencia contractual.
- (vii) De acuerdo con la cláusula quinta de cada uno de los contratos de constitución del derecho de superficie, el JCP tiene la ineludible obligación de solicitar y obtener el cambio de uso de cada predio de rústico a la calificación "C-7"; así como la de obtener la aprobación del proyecto de habilitación urbana necesario para el desarrollo de los proyectos de construcción. La terminación de los trámites aludidos y, en general, los que fueran necesarios para obtener las autorizaciones de obra requerida legal y reglamentariamente, constituye condición suspensiva de las obligaciones que de acuerdo a cada contrato corresponde a cada subsidiaria, en especial y señaladamente respecto de los pagos por compensación anual y su cumplimiento después del 15 de setiembre de 1998, determinará la automática prórroga del plazo de vigencia de cada contrato por todo el término que tome la conclusión de las referidas gestiones y trámites. Con fecha 4 de julio de 2000, la Municipalidad de Santiago de Surco mediante Resolución No. 748-2000, ratificó la Resolución expedida por la Municipalidad de Lima Metropolitana, de fecha 25 de junio de 1999, referida a la aprobación de la habilitación urbana.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (viii) El derecho de superficie es transmisible libremente por cada subsidiaria a terceros de reconocida solvencia, sin reserva ni limitación de ninguna clase y el JCP declara su total anuencia y consentimiento anticipado.
- (e) Durante el ejercicio 2014, las principales adiciones del año en el Centro Comercial corresponden a la tienda H&M cadena sueca de ropa y decoración de 4,830m², cuya inauguración está prevista para los primeros meses del año 2015. Durante el 2013, se construyó la tercera etapa del Boulevard "Jockey Plaza" (Parcela B) adicionando 3,653 m² arrendables en el cual hay 32 nuevas tiendas y la tienda departamental Oechsle adicionando 12,157m². Asimismo, durante el 2013 se ha desarrollado la conexión con el Deck Sur (Parcela F) adicionando 1,467m² y la ampliación del Deck estacionamiento Playa Sur (Parcela F), adicionando 847 m², ambos para mayores niveles de estacionamiento.
- (f) Cambios en el valor razonable -
Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el valor razonable ha sido determinado sobre la base del método de flujos de caja descontados para las propiedades de inversión destinadas al alquiler de locales dentro del centro comercial.

El valor razonable de las propiedades de inversión ha sido determinado de acuerdo con los valores de mercado y en concordancia con las Normas Internacionales de Valuación, la cual se prepara sobre una base agregada y desapalancada.

De acuerdo a lo establecido, para estimar los valores de mercado de las propiedades de inversión, se ha utilizado el conocimiento del mercado y juicio profesional, y no solo se basó en transacciones históricas comparables.

La determinación de los valores razonables de los inmuebles que conforman la cuenta Propiedades de Inversión fue realizada por la Gerencia de la Compañía que tiene amplio conocimiento del negocio de centros comerciales en el Perú. A continuación se presenta el detalle de los principales supuestos utilizados en la valuación y estimación del valor de mercado de las propiedades de inversión destinadas a alquiler de oficinas:

	2014	2013
Tasa estimada de renta por metro cuadrado en soles	170	162
Inflación de largo plazo	2%	2%
Tasa de crecimiento promedio de renta	2%	3%
Tasa de descuento	10.34%	10.62%

Notas a los estados financieros (continuación)

La siguiente tabla presenta la sensibilidad de los valores razonables ante cambios en los supuestos más significativos que subyacen en la valorización de las propiedades de inversión, manteniendo las demás variables constantes:

	Tasa de cambio	S/.(000)
Tasa de crecimiento promedio de los ingresos por arrendamiento (base)		
Incremento	5%	9,000
Disminución	5%	(9,000)
Tasa de descuento (base)		
Incremento	1%	8,000
Disminución	1%	(8,000)

El valor de mercado de las propiedades solo puede ser confirmado cuando éstas sean vendidas. La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión se realiza de acuerdo con principios aceptados y sobre la base de diversos supuestos. El rango de valor que podría variar está en +/- 10 por ciento, que es a menudo lo esperado en estos casos y es usado en la valuación de propiedades de inversión y debería verse como un indicador de la variabilidad que existe en la determinación tales supuestos y cálculos. El negocio de centros comerciales en el Perú ha venido expandiéndose en ofertas de mayores espacios arrendable, por lo que la Gerencia de la Compañía considera el crecimiento de la economía para el crecimiento y desarrollo del negocio asociado al centro comercial.

- (g) Con fecha 10 de octubre de 2001, se elevó a escritura pública el contrato de fideicomiso en garantía celebrado con el Banco de Crédito del Perú, ver nota 1(c), por el cual esta entidad financiera se convierte en fiduciario del patrimonio fideicometido que se constituye con la transferencia en dominio fiduciario del derecho de superficie de la parcela "B", el inmueble y los futuros inmuebles que se construyan sobre esta parcela, donde se desarrolla el Centro Comercial. La finalidad del patrimonio fideicometido es garantizar el cumplimiento del pago de todas las obligaciones derivadas del contrato de crédito con el Scotiabank, así como de todas y cada una de las obligaciones asumidas por la Compañía frente a esta entidad. El plazo de duración de este contrato es indeterminado y estará vigente mientras no se produzca la cancelación definitiva de todas y cada una de las obligaciones de cargo de la Compañía derivadas del contrato de crédito frente al Scotiabank, ver nota 12(b).
- (h) Con fecha 19 de enero de 2010, se ha firmado una Adenda al Contrato de Crédito, ésta última modifica algunas condiciones del Acuerdo Marco entre la Compañía y el Scotiabank, incluyendo una que establece que los flujos de las nuevas edificaciones que se realicen en la parcela "B" a partir de dicha fecha, no estarán cedidos al Scotiabank y dichos activos no formaran parte del Fideicomiso, ver nota 1(c).

Notas a los estados financieros (continuación)

8. Propiedad, mobiliario y equipos diversos, neto

- (a) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Gerencia de la Compañía efectuó una evaluación sobre el estado de uso de sus inmuebles y equipos, y no ha encontrado indicios de desvalorización en dichos activos por lo que en su opinión el valor en libros de los mismos son recuperables con las utilidades futuras que genere la Compañía.

- (b) La Compañía mantiene seguros sobre sus principales activos, a través de pólizas corporativas, cuyas sumas aseguradas exceden a los valores en libros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013. En opinión de la Gerencia de la Compañía sus pólizas de seguros son consistentes con la política internacional de la industria.

Notas a los estados financieros (continuación)

9. Pasivo por impuesto a las ganancias diferido

(a) A continuación se presenta la composición del rubro según las partidas que lo originaron:

	Al 1 de enero de 2013 S/.(000)	Ingreso (gasto) S/.(000)	Al 31 de diciembre de 2013 S/.(000)	Ingreso (gasto) S/.(000)	Al 31 de diciembre de 2014 S/.(000)
Mayor valor de propiedades de inversión	(145,784)	(49,889)	(195,673)	(19,453)	(215,126)
Diferencias tasa de depreciación	(2,200)	(1,361)	(3,561)	3,679	118
Intereses activados	(288)	13	(275)	(413)	(688)
Provisiones diversas y otros menores	651	(19)	632	(57)	575
Pasivo diferido, neto	<u>(147,621)</u>	<u>(51,256)</u>	<u>(198,877)</u>	<u>(16,244)</u>	<u>(215,121)</u>

Como resultado de a la reducción de la tasa del impuesto a las ganancias indicada en la nota 15(a), en el año 2014 se ha registrado una disminución neta del pasivo diferido por aproximadamente S/.27,906,000, registrada con abono al rubro "Impuesto a las ganancias" del estado de resultados integrales.

(b) El gasto por impuesto a las ganancias mostrado en el estado de resultados integrales de los años 2014 y de 2013 se componen de la siguiente manera:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Corriente	31,602	22,931
Diferido	<u>16,244</u>	<u>51,256</u>
	<u>47,846</u>	<u>74,187</u>

(c) La reconciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias con la tasa tributaria es como sigue:

	2014 S/.(000)	%	2013 S/.(000)	%
Utilidad antes del impuesto a las ganancias	<u>250,426</u>	<u>100.00</u>	<u>204,986</u>	<u>100.00</u>
Gasto teórico	75,128	30.00	61,496	30.00
Partidas permanentes	624	0.25	12,691	6.19
Efecto de cambio de tasa	<u>(27,906)</u>	<u>(11.14)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>47,846</u>	<u>19.11</u>	<u>74,187</u>	<u>36.19</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

10. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, comprenden principalmente las obligaciones con proveedores locales no relacionados, los saldos están denominados en moneda nacional y dólares estadounidenses, tienen vencimientos corrientes y no devengan intereses. La Compañía no ha otorgado garantías por dichas obligaciones.

11. Otras cuentas por pagar

(a) A continuación presentamos la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Garantías de locatarios (c)	6,532	6,467
Participación de los trabajadores por pagar (d)	5,145	2,727
Provisiones para contingencias (e)	5,267	2,744
Vacaciones, CTS y remuneraciones por pagar	5,932	2,070
Impuesto a la ganancia por pagar	10,961	1,887
Impuesto general a las ventas	107	452
Impuestos y contribuciones	1,811	644
Otros menores a S/200,000	<u>1,576</u>	<u>1,697</u>
	<u>37,331</u>	<u>18,688</u>
Porción corriente	30,799	12,220
Porción no corriente	<u>6,532</u>	<u>6,468</u>
Total	<u>37,331</u>	<u>18,688</u>

(b) Los conceptos que comprenden este rubro tienen vencimiento corriente, no generan intereses y no se han otorgado garantías específicas por las mismas.

(c) Corresponde a los depósitos en garantías otorgados por los subarrendatarios del Centro Comercial. Las garantías se presentan a su valor nominal de las fechas en que se realizaron dichas transacciones. La Compañía no reconoce este pasivo financiero a su valor razonable en consideración a que dichos depósitos, son aplicados contra las últimas rentas de alquiler de los locatarios que se retiran del centro comercial.

(d) Corresponde a la participación de los trabajadores por pagar al 31 de diciembre de 2014 y de 2013. Conforme a la legislación peruana, la participación de los trabajadores es calculado sobre la misma base utilizada para calcular el impuesto a la ganancia corriente, aplicando una tasa del 5 por ciento, y su contrapartida es presentada en el estado de resultados integrales dentro del rubro "Costo del servicio inmobiliario" y "Gastos de operación".

Notas a los estados financieros (continuación)

- (e) Corresponde principalmente al registro de la provisión por acotaciones de la Autoridad Tributaria. En opinión de los asesores legales de la Compañía, la provisión es suficiente y cubre el riesgo de desembolso futuro de la referida acotación. Ver nota 22 (c) y (d).

12. Obligaciones financieras

- (a) A continuación presentamos la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Interbank		
Leasing original de S/.4,667,800 a una tasa de interés anual de 7%, con vencimientos mensuales hasta el 2016.	2,041	-
Scotiabank		
Préstamo original de US\$40,000,000 a una tasa libor más 5.75 por ciento, con vencimientos mensuales hasta el 2015, para la compra del inmueble donde se desarrolla el Centro Comercial, (b) y (c)	3,205	14,666
Pagaré original de US\$8,885,840 a una tasa de interés libor a 180 días más 5.75 puntos, con vencimientos mensuales hasta marzo el 2015, (b) y (c)	1,285	6,011
Pagaré original de US\$8,000,000 a una tasa de interés anual de 8%, con vencimientos mensuales hasta enero de 2014, (b) y (c)	-	904
Pagaré original de US\$3,313,615 a una tasa de interés libor a 180 días más 5.75 puntos, con vencimientos mensuales hasta el 2015, para las remodelaciones en parcela C1-BI del Centro Comercial.	1,953	3,892
Pagarés original de US\$5,851,850 y US\$1,921,800 a una tasa de interés libor a 360 días más 5.90 puntos, con vencimientos trimestrales hasta el 2018 para la construcción de la segunda etapa del Boulevard Jockey Plaza más sus estacionamientos.	14,522	17,207
Pagaré original de US\$2,500,000 a una tasa de interés fija de 6.13%, con vencimientos trimestrales hasta el 2018 para la construcción del Centro Financiero.	5,293	6,117
Pagaré original de US\$10,010,260 a una tasa de interés fija de 6.42%, con vencimientos trimestrales hasta el 2020 para la construcción de la tercera etapa del Boulevard Jockey Plaza.	24,934	20,008

Notas a los estados financieros (continuación)

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Pagaré original de US\$2,500,000 a una tasa de interés fija de 5.85%, con vencimientos trimestrales hasta el 2020 para la construcción de la conexión Deck Sur.	6,498	3,149
Pagaré original de US\$4,900,000 a una tasa de interés fija de 4.95%, con vencimientos mensuales hasta el 2019.	12,449	-
Pagaré original de US\$990,000, US\$1,300,000 y US\$690,000 a una tasa de interés fija de 4.95%, con vencimientos 30 días.	8,907	-
Leasing original de US\$2,202,000 a una tasa de interés anual de 5.15%, con vencimientos mensuales hasta el 2018.	<u>6,582</u>	<u>-</u>
Total	<u>87,669</u>	<u>71,954</u>
Terceros y relacionadas:		
Bellavista Global Opportunities S.A.C., préstamo en dólares estadounidenses a una tasa de interés anual de 10.22%, con vencimientos mensuales hasta el 2019, para ampliación de local Plaza Veá, sin garantías (c)	9,668	10,519
Inmobiliaria Altas Cumbres (vinculada), préstamo en dólares estadounidenses a una tasa de interés anual de 9.00%, con vencimientos mensuales hasta el 2017 (d), nota 21	19,148	24,810
Hipermercados Tottus S.A., préstamo otorgado en nuevos soles a una tasa de interés anual de 7.00%, con vencimientos mensuales hasta el 2019, sin garantías (e)	<u>19,128</u>	<u>20,311</u>
Total	<u>47,944</u>	<u>55,640</u>
Total deuda	<u>135,613</u>	<u>127,594</u>
Porción corriente	41,777	37,967
Porción no corriente	<u>93,836</u>	<u>89,627</u>
Total	<u>135,613</u>	<u>127,594</u>

- (b) En garantía de las deudas mantenidas con el Scotiabank, la Compañía ha constituido un fideicomiso en garantía de los inmuebles que conforma el Centro Comercial y la cesión de flujos, ver nota 7(b). Las deudas con terceros y relacionadas no tienen garantías.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) Corresponde a un préstamo recibido con la finalidad de realizar la ampliación del inmueble donde opera el locatario Plaza Veá. Esta deuda se amortizará con el flujo de fondos que se perciba de la mayor renta por alquiler que se cobra a Plaza Veá por las ampliaciones efectuadas de acuerdo al cronograma del préstamo.
- (d) Corresponde al préstamo otorgado por la vinculada, Inmobiliaria Altas Cumbres a la Compañía para la construcción del deck de estacionamientos sur del Centro Comercial. Esta deuda se amortizará con los flujos provenientes del alquiler del referido estacionamiento y el derecho de superficie cobrado al Club por el Boulevard I, mediante cuentas bancarias que son administradas por el Banco Interbank, ver nota 4(d). Asimismo, también incluye el préstamo de Inmobiliaria Altas Cumbres por US\$6,920,000 el cual ha sido utilizado íntegramente a El Club Jockey Plaza, para la construcción del "Boulevard Jockey Plaza" con una tasa de interés de 9.00 por ciento y se amortiza en pagos mensuales. El préstamo se encuentra garantizado con el Fideicomiso de Sub-superficie de una porción de la Parcela B y de las edificaciones que se construyan sobre la misma; asimismo, por el Fideicomiso de los flujos provenientes del arrendamiento o cesiones en uso de las edificaciones que se construyan sobre la mencionada sub-superficie.
- (e) Durante el año 2011, la Compañía negoció con el locatario Hipermercados Tottus S.A. para que este efectúe los desembolsos directamente al contratista para la construcción de 536 estacionamientos. Esta deuda se amortizará a través de las rentas mensuales que se generan por el alquiler del local de acuerdo al cronograma del préstamo.
- (f) El vencimiento de la porción no corriente de las obligaciones financieras es como sigue:

	2014 S/.	2013 S/.
Años		
2015	-	46,790
2016	28,255	9,778
2017	22,632	10,867
2018 en adelante	<u>42,950</u>	<u>22,192</u>
	<u>93,836</u>	<u>89,627</u>

- (g) Los principales covenants y restricciones que se mantienen por los préstamos adquiridos al Scotiabank, son los siguientes:
- El ratio que resulte de dividir (i) la suma de Deuda Financiera y Adelanto de Rentas entre (ii) EBITDA, deberá ser menor o igual a 4.50 veces para el 2011 y 3.50 veces en adelante.
 - El ratio que resulte de dividir (i) la suma de Deuda Financiera y Adelanto de Rentas entre (ii) Patrimonio, deberá ser menor o igual a 3.50 veces para el 2009 y 2010 y, 3.00 veces en adelante.
 - El ratio que resulte de dividir (i) EBITDA entre (ii) la suma de Intereses y Amortizaciones, deberá ser mayor o igual a 1.30 veces para los años 2010, 2011, 2012 y hasta el tercer trimestre del 2013 y, 1.50 veces para el cuarto trimestre del 2013 en adelante.

Notas a los estados financieros (continuación)

El Banco podrá liberar parte de los derechos de los flujos cedidos en caso alcance y mantenga durante un período de 4 trimestres consecutivos los siguientes ratios:

- El ratio que resulte de dividir (i) la suma de Deuda Financiera y Adelanto de Rentas entre (ii) EBITDA, deberá ser menor o igual a 2.00 veces.
- El ratio que resulte de dividir (i) la suma de Deuda Financiera y Adelanto de Rentas entre (ii) Patrimonio, deberá ser menor o igual a 1.50 veces.
- El ratio que resulte de dividir (i) EBITDA entre (ii) la suma de Intereses y Amortizaciones, deberá ser mayor o igual a 1.60 veces.

En opinión de la Compañía, al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía ha cumplido con los referidos covenants y restricciones.

- (h) Durante el año 2014, las obligaciones financieras generaron intereses ascendentes aproximadamente a S/.10,365,000 (S/.9,127,000 en el año 2013), los cuales se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado resultados integrales, ver nota 20 (a). Asimismo, al 31 de diciembre de 2014, se capitalizaron gastos financieros por S/.382,000 (S/.405,000 en el año 2013) por concepto de construcción de obra.

13. Ingresos diferidos

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Ingresos diferidos por derecho de llave y permanencia (b)	19,880	22,851
Ingresos diferidos por rentas (b)	2,800	4,379
Otros menores	1,085	1,079
	<u>23,765</u>	<u>28,309</u>
Porción corriente	7,147	4,449
Porción no corriente	<u>16,618</u>	<u>23,860</u>
	<u>23,765</u>	<u>28,309</u>

- (b) Corresponden a las rentas y los derechos de llave y permanencia de los locatarios cobrados por adelantado al inicio del contrato de arrendamiento. Ambos ingresos serán devengados durante los próximos ejercicios de acuerdo a la duración de los contratos de alquiler.

Notas a los estados financieros (continuación)

14. Patrimonio neto

(a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el capital social de la Compañía está representado por 206,525,739 acciones comunes con valor nominal de S/.1 cada una autorizadas, emitidas y pagadas.

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

Porcentaje de participación individual del capital	Número de Accionistas	Porcentaje total de participación%
Mayor a 50.01	1	78.08
Entre 1.01 y 50.00	1	21.07
Hasta 1.00	2	0.85
	<u>4</u>	<u>100.00</u>

(b) Reserva legal -

Según lo dispone la Ley General de Sociedades, se requiere que un mínimo del 10 por ciento de la utilidad distributable 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 al año siguiente al que se genera, cuando ésta es aprobada por la Junta General de Accionistas. Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía ha alcanzado el tope máximo establecido por ley.

(c) Distribución de dividendos -

En las Juntas Generales de Accionistas del 10 y 30 de marzo de 2014, se acordó realizar la distribución de dividendos del periodo 2013 por S/.13,450,000 y S/.8,407,000. Asimismo, en las Juntas Generales de Accionistas de fechas 30 de marzo y 17 de diciembre de 2014 se aprobaron los adelantos de dividendos de los resultados 2014 por las sumas de US\$1,100,000, equivalente a S/.3,089,000, US\$8,800,000 equivalente a S/.24,649,000 y US\$10,000,000 equivalente a S/.29,690,000, respectivamente.

Asimismo, en Junta General de Accionistas del 17 de marzo de 2013, se acordó realizar un adelanto de distribución de dividendos por el periodo 2013 de S/.10,372,000.

En las Juntas Generales de Accionistas de fechas 3 de abril, 2 de julio, 1 de octubre y 20 de diciembre del 2013, aprobaron los adelantos de dividendos de los resultados 2013 por la suma de US\$4,620,000, equivalente a S/.12,490,000.

En Junta General de Accionistas con fecha 30 de diciembre 2013, se acordó la aplicación de los adelantos de dividendos con las utilidades generadas en el año 2013.

Notas a los estados financieros (continuación)

En opinión de la Gerencia General, la Compañía ha cumplido con los requisitos establecidos en las obligaciones administrativas de las obligaciones financieras suscritas con el Banco Scotiabank para efectuar la distribución de dividendos al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, ver nota 1 (c).

15. Situación tributaria

- (a) La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la tasa del impuesto a la renta es de 30 por ciento sobre la utilidad gravable, luego de deducir la participación de los trabajadores que se calcula con una tasa de 5 por ciento sobre la utilidad imponible.

En atención a la Ley 30296, publicada al 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 2015 y 2016: 28 por ciento.
- Ejercicio 2017 y 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, publicada al 31 de diciembre de 2014 y vigente a partir del 1 de enero de 2015, el impuesto adicional a los dividendos por las utilidades generadas será el siguiente:

- 4.1 por ciento por las utilidades generadas hasta el 31 de diciembre de 2014.
- Por las utilidades generadas a partir de 2015, cuya distribución se efectúen a partir de dicha fecha, serán las siguientes:
 - 2015 y 2016: 6.8 por ciento.
 - 2017 y 2018: 8 por ciento.
 - 2019 en adelante: 9.3 por ciento.

- (b) Para propósito de la determinación del Impuesto a la Renta, 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 del Grupo, la Gerencia y sus asesores legales opinan que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a la renta calculado por la Compañía en los cuatro años posteriores al año de la presentación de la declaración de impuestos. Las declaraciones juradas del impuesto a la renta e impuesto general a las ventas de los años 2010 y 2014 de la Compañía están pendientes de fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria. Durante el periodo 2014 fueron fiscalizados los periodos tributarios 2011 y 2012, como resultado del proceso de fiscalización del periodo 2011, la Autoridad Tributaria identificó reparos que serán materia de reclamación por parte de la Compañía. A la fecha del presente informe, la fiscalización del periodo 2012 se encuentra en curso. Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria pueda dar a las normas legales vigentes, no es posible determinar, a la fecha, si de las revisiones que se realicen resultarán o no pasivos para la Compañía por lo que cualquier mayor impuesto o recargo que pudiera resultar de eventuales revisiones fiscales sería aplicado a los resultados del ejercicio en que éste se determine. Sin embargo, en opinión de la Gerencia de la Compañía y de sus asesores legales, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

16. Ingresos por arrendamiento de locales y recuperación de gastos de operación

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Operaciones con terceros		
Arrendamiento de locales	162,505	134,090
Recuperación de gastos comunes	27,141	22,443
Recuperación de gastos de energía y agua	16,658	14,533
Sub-arriendo de lote I	1,222	1,207
Administración de la playa de estacionamiento	13,484	11,102
Publicidad y otros	19,621	16,150
Recuperación de gastos de fondo de promoción y publicidad	9,809	7,969
Comisión de tarjeta Jockey Plaza	757	1,145
	<u>251,197</u>	<u>208,639</u>
Operaciones con partes relacionadas		
Arriendo de locales, espacios para eventos y otros	1,848	1,952
	<u>253,045</u>	<u>210,591</u>

- (b) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía mantiene 432 y 441 locatarios, respectivamente.

Notas a los estados financieros (continuación)

17. Costos del servicio inmobiliario

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Gastos comunes (b)	46,911	39,280
Derecho de superficie (c)	24,177	22,739
Marketing	11,714	8,457
Parking y otros (d)	10,294	3,037
Energía y agua	13,259	11,327
Participación de los trabajadores, ver nota 11 (d)	5,145	2,719
Depreciación	927	984
Otros menores a S/.100,000	722	453
	<u>113,149</u>	<u>88,996</u>

(b) Comprende los gastos efectuados para la operatividad del Centro Comercial entre los cuales incluyen los gastos administrativos, gastos de mantenimiento, seguridad, entre otros.

(c) Corresponde al pago del derecho de superficie de las parcelas "B", "C1-BI" y "F" donde se encuentran las instalaciones del Centro Comercial y al pago anual de US\$300,000 (S/.870,900) realizado en favor del Jockey Club, titular de la parcela "I" del Centro Comercial", de acuerdo al contrato suscrito el 02 de octubre de 2007, y la parcela "B" por S/.19,829,337 mediante el cual se autoriza a la Compañía efectuar obras y construcciones en la parcela señalada y explotarla comercialmente. Este contrato tiene un plazo de duración de 40 años.

(d) Comprenden gastos relacionados al parking e investigación de mercado que incluye los gastos realizados para la implementación del "e-commerce" (plataforma de compras online con marcas de moda de tiendas exclusivas) y un canal de televisión por cable, "Canal J", dedicado a la promoción y publicidad del Centro Comercial.

Notas a los estados financieros (continuación)

18. Gastos de operación

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Gastos de personal	5,606	3,708
Servicios prestados a terceros	5,138	8,265
Tributos	2,745	2,453
Provisión de cobranza dudosa y otros (b)	776	6,200
Otros menores a S/.100,000	210	359
Ajuste al valor razonable de cuentas por cobrar a relacionada, ver nota 21 (c)	-	3,260
Ajuste al valor razonable de cuentas por cobrar a relacionada	-	8,440
	<u>14,475</u>	<u>32,685</u>

(b) Incluye la provisión por cobranza dudosa de cuentas por cobrar comerciales, ver nota 5, otras cuentas por cobrar, ver nota 6(b) y cuentas por cobrar a relacionadas, ver nota 21.

19. Otros ingresos y gastos

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Otros ingresos		
Ingresos reembolsables a terceros	1,076	975
Recupero de provisiones	8,934	90
Ingresos reembolsables a partes relacionadas	-	26
Otros ingresos	91	248
	<u>10,101</u>	<u>1,339</u>
Otros gastos		
Provisión por contingencias (b)	(2,139)	(14,713)
Gastos reembolsables a terceros	(1,081)	(970)
Gastos reembolsables a partes relacionadas	-	(43)
Otros menores	-	(353)
	<u>(3,220)</u>	<u>(16,079)</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) En el 2014, corresponde al pago bajo protesta por S/.1,026,000 efectuado por la Compañía, referido a acotaciones y multas realizadas por la Autoridad Tributaria, por el impuesto a las ganancias del año 2011, que se encuentra en proceso de reclamación. Asimismo, incluye estimaciones por aproximadamente S/.1,113,000. En el 2013, corresponde principalmente al pago bajo protesta efectuado por la Compañía referida a las acotaciones y multas realizadas por la Autoridad Tributaria, principalmente sobre el impuesto a las ganancias del año 2001 e impuesto general a las ventas del año 2004 por un total de S/.13,839,000 y S/.458,000, respectivamente, ambos referidos al derecho de superficie e intereses.

20. Ingresos y gastos financieros

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Ingresos financieros		
Intereses	525	380
Intereses por préstamos a accionistas	-	620
Otros	-	14
	<u>525</u>	<u>1,014</u>
Gastos financieros		
Intereses de obligaciones financieras, nota 12(h)	(10,365)	(9,127)
Intereses de alquileres recibidos por adelantado del Centro Médico, (b) y nota 21(a)	(21)	(125)
Impuestos a las transacciones financieras y otros menores	(575)	(208)
	<u>(10,961)</u>	<u>(9,460)</u>

- (b) Corresponde al interés generado por los alquileres que su afiliada, Centros Médicos del Perú S.A., pago por adelantado. Según contrato de arrendamiento, este adelanto devenga un interés a una tasa de 9 por ciento anual.

21. Transacciones con partes relacionadas

- (a) Las principales transacciones efectuadas por la Compañía y sus empresas relacionadas fueron como sigue:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Ingresos y gastos		
Recuperación de gastos comunes	664	2,407
Arrendamiento de local del Centro Médico	1,184	1,268
Gastos por intereses de alquileres recibidos por adelantado de Centros Médicos del Perú S.A., nota 20(a)	(21)	(125)

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Como resultado de estas y otras transacciones con sus accionistas y sus empresas relacionadas, la Compañía mantiene los siguientes saldos al 31 de diciembre de 2014 y de 2013:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Cuentas por cobrar -		
Centros Médicos del Perú S.A. (c)	2,595	2,774
New Company del Perú S.A. (c)	1,669	172
Otros menores a S/.100.000	225	833
	<u>4,489</u>	<u>3,779</u>
Menos provisión de cobranza dudosa	-	(797)
	<u>4,489</u>	<u>2,982</u>
Cuentas por pagar -		
Centros Médicos del Perú S.A.	66	1,230
Otros	9	-
	<u>75</u>	<u>1,230</u>
Obligaciones financieras, ver nota 12 (a)		
Inversiones Altas Cumbres	19,148	24,810

- (c) Corresponde a los saldos por cobrar pendientes por alquileres a sus relacionadas. En el año 2013 la Gerencia de la Compañía reevaluó los plazos estimados de cobro de éstas cuentas y concluyó que los mismos serán recuperables en el largo plazo (más de 7 años), por lo que procedió a registrar y presentar estas cuentas a su valor razonable, utilizando una tasa de descuento de 10.71 por ciento. En consecuencia, se ha disminuido el saldo nominal de estas cuentas, al 31 de diciembre de 2013, ascendentes a S/. 15,469,000 en aproximadamente S/.3,260,000. El menor valor se ha registrado en el rubro "Gastos de operación" del estado de resultados integrales.
- (d) En opinión de la Gerencia, la política de precios utilizada por la Compañía para efectuar transacciones con sus partes relacionadas se ha enmarcado dentro de los valores de mercado.
- (e) En los años 2014 y de 2013, el gasto relacionado con el personal clave de la Compañía asciende a S/.9,269,471 y S/.9,211,021, respectivamente. La Compañía no tiene cuentas por cobrar y/o préstamos por cobrar al personal clave en dichos años. La Gerencia ha definido como personal clave de la Compañía al Directorio, la Gerencia General y gerencias de primera línea.
- (f) Las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas son de vencimiento corriente, diferente de las explicadas en (c), no generan intereses, están denominadas principalmente en nuevos soles y no presentan garantías específicas.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (g) Durante el año 2013, la Compañía reconoció la provisión por valor razonable de las referidas cuentas por cobrar a sus empresas relacionadas, por considerar que el periodo de cobro es mayor a 5 años, debido a la poca liquidez que cuentan éstas compañías para realizar sus pagos en el corto plazo.

22. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía tiene los siguientes procesos tributarios pendientes de resolución:

- (a) Ante el Poder Judicial, la Compañía ha iniciado un Proceso Contencioso Administrativo contra Resolución del Tribunal Fiscal y diversas Resoluciones de Determinación y Resoluciones de Multa por concepto del Impuesto a la Ganancia e Impuesto General a las Ventas del período 2001. El monto total de estas acotaciones y multas asciende aproximadamente a S/.13,839,000. La Compañía ha cancelado esta contingencia y se presenta en el rubro "otros gastos" del estado de resultados integrales, ver nota 19 (b).
- (b) Ante el Poder Judicial, la Compañía ha iniciado un Proceso Contencioso Administrativo contra Resolución del Tribunal Fiscal y contra diversas Resoluciones de Determinación y de Multa de la SUNAT por concepto de Impuesto General a las Ventas del periodo 2004 por un monto total aproximado de S/.458,000. La Compañía ha cancelado esta contingencia y se presenta en el rubro "otras gastos" del estado de resultados integrales, ver nota 19 (b).
- (c) Ante el Tribunal Fiscal, la Compañía ha interpuesto un Recurso de Apelación por Resoluciones de Determinación y una Resolución de Multa por concepto de Impuesto a la Renta del período 2005, por un monto total aproximado de S/.1,583,000. A la fecha del informe, el expediente aún se encuentra pendiente de ser resuelto. La Compañía ha provisionado esta contingencia que forma parte del rubro "otras cuentas por pagar" del estado de situación financiera, ver nota 11 (e).
- (d) Ante el Tribunal Fiscal, la Compañía ha interpuesto un Recurso de Apelación, contra Resolución de Intendencia por concepto de pagos a cuenta del Impuesto a la Renta del periodo 2009. A la fecha del informe, este proceso se encuentra pendiente de ser resuelto. Por los periodos 2009, 2010 y 2012 la Compañía ha provisionado S/. 1,194,289, S/. 358,104 y S/.404,734 respectivamente, por supuesta aplicación de un menor coeficiente al que correspondía para efectos de la determinación de los pagos a cuenta. La provisión de esta contingencia se presenta en el rubro "otras cuentas por pagar" del estado de situación financiera, ver nota 11(e).

23. Objetivos y políticas de gestión de riesgos financieros

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

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

Estructura de gestión de riesgos -

La estructura de gestión de riesgos tiene como base el Directorio y la Gerencia de la Compañía, que es la responsable 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 y riesgo de crédito.
- (ii) Auditoría Interna -
El área de auditoría interna de la Compañía es responsable de supervisar el funcionamiento y fiabilidad de los sistemas de control interno y la información administrativa y contable. También, es responsable de supervisar la información financiera y hechos significativos presentados por la Compañía. Esta área discute los resultados de sus evaluaciones con la Gerencia General, e informa de sus hallazgos y recomendaciones al Directorio de la Compañía.
- (iii) Tesorería y finanzas -
El área de tesorería y finanzas es responsable de administrar diariamente el flujo de fondos de la Compañía tomando en cuenta las políticas, procedimientos y límites establecidos tanto por el Directorio y la Gerencia de la Compañía.

Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es la posibilidad de pérdida económica derivada del incumplimiento de las obligaciones asumidas por las contrapartes de un contrato o instrumento financiero. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar, y por sus actividades financieras, incluyendo sus depósitos en bancos y otros instrumentos financieros.

- (i) Cuentas por cobrar comerciales -
El riesgo de crédito de los clientes es manejado por la Gerencia, sujeto a políticas, procedimientos y controles debidamente establecidos. Los saldos pendientes de cuentas por cobrar son periódicamente revisados para asegurar su recupero. Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía tenía 432 locatarios (441 locatarios al 31 de diciembre del 2013). La máxima exposición al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es el valor en libros de cada clase de activo financiero. Asimismo, los clientes han entregado depósitos en garantía como respaldo de sus arriendos por pagar. Con respecto a las cuentas por cobrar comerciales, la Compañía trabaja con empresas de prestigio y la política de la Compañía es de evaluar continuamente la historia de crédito de sus clientes y su condición financiera para cumplir con los plazos.

Notas a los estados financieros (continuación)

(ii) Instrumentos financieros y depósitos bancarios -

El riesgo de crédito del saldo en bancos es administrado por la Gerencia de Administración y Finanzas de acuerdo con las políticas de la Compañía. 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 2013, proviene de los rubros efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y cuentas por cobrar a largo plazo. En el caso de las cuentas por cobrar a largo plazo, nota 7, esta es revisada periódicamente por la Gerencia, Directorio y sus asesores legales con el objetivo de evaluar la necesidad o no, de registrar alguna provisión por deterioro.

Riesgo de mercado -

El riesgo de mercado es el riesgo de sufrir pérdidas en posiciones de balance derivadas de movimientos en los precios de mercado. Estos precios comprenden tres tipos de riesgo: (i) tipo de cambio, (ii) tasas de interés y (iii) precios de "commodities" y otros. Todos los instrumentos financieros de la Compañía están afectados sólo por los riesgos de tipo de cambio y tasas de interés.

Los análisis de sensibilidad en las secciones siguientes se refieren a las posiciones al 31 de diciembre de 2014 y de 2013. Asimismo, se basan en que el monto neto de deuda, la relación de tasas de interés fijas, y la posición en instrumentos en moneda extranjera se mantienen constantes. Se ha tomado como supuesto que las sensibilidades en el estado de resultados integrales son el efecto de los cambios asumidos en el riesgo de mercado respectivo. Esto se basa en los activos y pasivos financieros mantenidos al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

(i) Riesgo de tipo de cambio -

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo que el valor razonable a los flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúe por variaciones en los tipos de cambio. La Gerencia de Finanzas es la responsable de identificar, medir, controlar e informar la exposición al riesgo cambiario global de la Compañía. El riesgo cambiario surge cuando la Compañía presenta descalces entre sus posiciones activas, pasivas y fuera 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.

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones. Al 31 de diciembre de 2014, los tipos de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses fueron de S/.2.981 por US\$1 para la compra y S/.2.989 por US\$1 para la venta (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).

Notas a los estados financieros (continuación)

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

	2014 US\$(000)	2013 US\$(000)
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,531	12,088
Cuentas por cobrar comerciales, neto	4,319	2,704
Otros activos	193	347
Cuentas por cobrar a relacionadas	1,551	-
	<u>11,594</u>	<u>15,139</u>
Pasivos		
Cuentas por pagar comerciales	(2,608)	(2,621)
Cuentas por pagar comerciales a relacionadas	(17)	(1,738)
Obligaciones financieras	(45,371)	(47,806)
Otras cuentas por pagar	(2,560)	(633)
	<u>(50,556)</u>	<u>(52,798)</u>
Posición pasiva, neta	<u>(38,962)</u>	<u>(37,659)</u>

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía no tiene operaciones vigentes con productos derivados para la cobertura de su riesgo de cambio.

Asimismo, durante el año 2014 la Compañía han registrado pérdida por diferencia de cambio neta por S/.6,196,000 (pérdida neta S/.6,080,000 al 31 de diciembre de 2013) los cuales se presentan en el estado de resultados integrales .

El siguiente cuadro muestra el análisis de sensibilidad de los dólares estadounidense en sus activos y pasivos monetarios y sus flujos de caja estimados. El análisis determina el efecto de una variación razonablemente posible del tipo de cambio del dólar estadounidense, considerando las otras variables constantes en el estado de resultados integrales antes del impuesto a la ganancia. Un monto negativo muestra una reducción potencial neta en el estado de resultados integrales, mientras que un monto positivo refleja un incremento potencial neto.

Análisis de sensibilidad	Cambio en tasas de cambio %	Ganancia (Pérdida) antes de impuestos	
		2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Devaluación -			
Dólares	5	5,828	5,263
Dólares	10	11,655	10,526
Revaluación -			
Dólares	5	(5,828)	(5,263)
Dólares	10	(11,655)	(10,526)

Notas a los estados financieros (continuación)

(ii) Riesgo de tasa de interés -

El riesgo de tasa de interés es el riesgo que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen por cambios en las tasas de interés del mercado. La Compañía está expuesta al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado relacionado principalmente a las obligaciones financieras con tasas variables.

La Compañía administra su riesgo de tasa de interés basados en la experiencia de la Gerencia, balanceando las tasas de intereses activas y pasivas.

El rubro obligaciones financieras es el único que devenga tasa de interés en el estado de situación financiera. Al 31 de diciembre de 2014, los importes de las obligaciones financieras con tasa fija y tasa variable ascienden a S/.135,613,000 (S/.127,594,000 al 31 de diciembre de 2013).

A continuación se muestra la sensibilidad del estado de resultados integrales de la Compañía, por el posible efecto de los cambios en la tasa de interés en los gastos financieros por un año, antes del impuesto a la ganancia, asumiendo que los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 se renovarían a su término y se mantendrán por lo que resta del año siguiente:

	Efecto antes de impuestos	
	2014	2013
Cambios en puntos básicos	S/.(000)	S/.(000)
-50	(105)	(84)
+50	105	84
-100	(210)	(160)
+100	210	160
-200	(419)	(220)
+200	419	220

Las sensibilidades de las tasas de interés mostradas en el cuadro anterior son sólo ilustrativas y se basan en escenarios simplificados. Las cifras representan el efecto de los movimientos proforma en el gasto financiero neto en base a los escenarios proyectados de la curva de rendimiento y el perfil de riesgos de tasa de interés que tiene actualmente la Compañía. Sin embargo, este efecto no incluye las acciones que serían tomadas por la Gerencia para mitigar el impacto de este riesgo en las tasas de interés.

Riesgo de liquidez -

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

	Al 31 de diciembre de 2014			
	Menos de 3 meses S/.(000)	De 3 a 12 meses S/.(000)	De 1 a 5 años S/.(000)	Total S/.(000)
Amortización del capital e intereses	33,309	18,571	112,808	164,688
Cuentas por pagar comerciales	15,807	-	-	15,807
Cuentas por pagar relacionadas	75	-	-	75
Otras cuentas por pagar	30,799	-	6,532	37,331
Total pasivos	79,990	18,571	119,340	217,901

	Al 31 de diciembre de 2013			
	Menos de 3 meses S/.(000)	De 3 a 12 meses S/.(000)	De 1 a 5 años S/.(000)	Total S/.(000)
Amortización del capital e intereses	10,369	37,049	107,374	154,792
Cuentas por pagar comerciales	13,918	-	-	13,918
Cuentas por pagar relacionadas	1,230	-	-	1,230
Otras cuentas por pagar	12,220	-	6,468	18,688
Total pasivos	37,737	37,049	113,842	188,628

Gestión de capital -

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la Gerencia. Los objetivos de la Compañía cuando gestiona su capital es un concepto más amplio que el "Patrimonio neto" que se muestra en el estado de situación financiera, dichos objetivos son: (i) salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que pueda brindar retornos a los accionistas en el futuro y (ii) mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo y crecimiento de sus actividades.

A continuación se muestra el cálculo del índice de apalancamiento Al 31 de diciembre de 2014 y 2013:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Deudas y préstamos que devengan interés (nota 12)	135,613	127,594
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas	53,137	32,604
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo (nota 4)	(18,646)	(38,664)
Deuda neta (a)	170,104	121,534
Patrimonio (b)	690,011	567,309
Índice de apalancamiento (a/b)	25%	21%

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

24. Valor razonable

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 financiero, 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 las Gerencia de la Compañía han 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 equivalente 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.
- (c) Inversiones financieras a valor razonable con cambios en patrimonio -
El valor razonable de inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio, que se negocian en mercados activos a la fecha del estado de situación financiera, se basa en su precio de cotización, sin deducir los costos de transacción. Para el resto de inversiones al valor razonable con cambios en resultados que no se negocian en un mercado activo y el instrumento financiero derivado, el valor razonable se determina usando técnicas de valoración adecuadas. Las técnicas de valoración incluyen técnicas de valor presente neto y la comparación con instrumentos similares para los cuales existen precios de mercado.

Notas a los estados financieros (continuación)

Jerarquía de valores razonables -

La Compañía utiliza la siguiente jerarquía para registrar o revelar, según lo requerido por las NIIF, el valor razonable de sus instrumentos financieros y propiedades de inversión registradas en el estado de situación financiera:

- 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 valorización para las que los datos y variables que tienen un efecto significativo sobre la determinación del valor razonable registrado no se basan en datos observables del mercado.

Inversiones financieras (sin cotización bursátil) a valor razonable con cambios en patrimonio, cuyos valores razonables fueron determinados mediante nivel 3 de la jerarquía:

- Propiedades de inversión, cuyos valores razonables fueron determinados mediante el Nivel 3 de la jerarquía.

Acerca de EY

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

Para más información visite ey.com

© 2015 EY
All Rights Reserved.

