

Centro Empresarial El Derby 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

Centro Empresarial El Derby 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 Centro Empresarial El Derby S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Centro Empresarial El Derby S.A., 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, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas (incluidas en las notas 1 al 15 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 debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en 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 obtener 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.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Centro Empresarial El Derby 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
27 de febrero de 2015

Refrendado por



Manuel Díaz
C.P.C.C. Matrícula No.30296

Centro Empresarial El Derby S.A.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

	Nota	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	6,057	2,219
Cuentas por cobrar comerciales, neto	4	602	349
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13(b)	268	22
Otras cuentas por cobrar	5	2,200	2,380
Gastos pagados por anticipado		132	146
Total activo corriente		9,259	5,116
Otras cuentas por cobrar	5	6,554	7,179
Propiedades de inversión	6	135,606	116,982
Mobiliario y equipo, neto		235	275
Total activo no corriente		142,395	124,436
Total activo		151,654	129,552
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	7	6,468	5,575
Cuentas por pagar comerciales		269	208
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13(b)	258	112
Otras cuentas por pagar	8	910	1,899
Total pasivo corriente		7,905	7,794
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	7	17,825	22,491
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	9	26,829	22,783
Total pasivo no corriente		44,654	45,274
Total pasivo		52,559	53,068
Patrimonio neto			
Capital emitido	10	31,660	31,660
Resultados acumulados		67,435	44,824
Total patrimonio neto		99,095	76,484
Total pasivo y patrimonio neto		151,654	129,552

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

Centro Empresarial El Derby 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)
Ingreso por arrendamiento de inmuebles	1(b)	13,205	12,342
Costo por arrendamientos de inmuebles		(240)	(217)
Margen por arrendamiento de inmuebles		<u>12,965</u>	<u>12,125</u>
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	6(b)	18,624	11,983
Margen del negocio inmobiliario		<u>31,589</u>	<u>24,108</u>
Ingresos y gastos operativos			
Gastos de administración		(832)	(743)
Gastos de ventas		(548)	(510)
Otros ingresos operativos		530	458
Otros gastos operativos		(263)	(123)
Total gastos operativos		<u>(1,113)</u>	<u>(918)</u>
Utilidad operativa		30,476	23,190
Otros ingresos y gastos financieros			
Ingresos financieros		8	10
Gastos financieros	12	(2,113)	(2,414)
Diferencia en cambio, neta	14.2(i)	(1,419)	(2,555)
Utilidad antes del gasto por impuesto a las ganancias		<u>26,952</u>	<u>18,231</u>
Impuesto a las ganancias	9(b)	(4,341)	(5,197)
Utilidad neta		<u>22,611</u>	<u>13,034</u>
Otros resultados integrales		-	-
Total otros resultados integrales		<u>22,611</u>	<u>13,034</u>

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

Centro Empresarial El Derby 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)	Resultados acumulados S/.(000)	Total S/.(000)
Saldos al 1 de enero de 2013	31,660	34,587	66,247
Distribución de dividendos, nota 10(b)	-	(2,797)	(2,797)
Utilidad neta	-	13,034	13,034
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>31,660</u>	<u>44,824</u>	<u>76,484</u>
Utilidad neta	-	22,611	22,611
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>31,660</u>	<u>67,435</u>	<u>99,095</u>

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

Centro Empresarial El Derby 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		
Utilidad neta	22,611	13,034
Mas (menos) ajustes a la utilidad del ejercicio		
Depreciación	40	31
Provisión de cobranza dudosa	119	-
Impuesto a la renta diferido	4,046	4,913
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	(18,624)	(11,983)
Cargos y abonos por cambios netos en los activos y pasivos corrientes		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar comerciales	(372)	14
Disminución en otras cuentas por cobrar	719	701
Aumento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	61	(1,695)
Aumento en otras cuentas por pagar	2,506	992
Efectivo proveniente en las actividades de operación	<u>11,106</u>	<u>6,007</u>
Actividades de financiamiento		
Dividendos pagados	(1,391)	(1,406)
Amortización de obligaciones financieras	(5,877)	(4,448)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(7,268)</u>	<u>(5,854)</u>
Aumento neto del efectivo y equivalente de efectivo	3,838	153
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	<u>2,219</u>	<u>2,066</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u>6,057</u>	<u>2,219</u>

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

Centro Empresarial El Derby S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

1. Identificación y actividad económica

(a) Identificación -

Centro Empresarial El Derby S.A. (en adelante la "Compañía") es una subsidiaria de Inversiones Centenario S.A.A. quien posee el 51 por ciento de las acciones del capital social. Fue constituida en la ciudad de Lima en el año 2007. El domicilio legal de la Compañía, está ubicado en la Av. Víctor Andrés Belaunde 147, Vía Principal 102, Edificio Real Cuatro, San Isidro, Lima, Perú.

(b) Actividad económica -

La Compañía se dedica principalmente al arrendamiento de inmuebles, específicamente del "Centro de Negocios Cronos", el que consta de cuatro edificios de oficinas, estacionamientos y depósitos y se ubica en el distrito de Santiago de Surco. La Compañía por los servicios de arrendamiento de inmuebles ha generado ingresos que ascienden a aproximadamente S/13,205,000 y S/.12,342,000 por el año 2014 y 2013, respectivamente.

(c) Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013, fueron aprobados en Junta General de Accionistas de fecha 03 de marzo de 2014. Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados para aprobación del Directorio y la Junta General de Accionistas en el marco de lo establecido en Ley General de Sociedades. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos serán aprobados por el Directorio y por la Junta General de Accionistas sin mayores modificaciones.

2. Principales principios y prácticas contables

A continuación se presentan los principales principios contables utilizados en la preparación y presentación de los estados financieros de la Compañía:

2.1 Bases de preparación y presentación -

La Compañía ha preparado estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2014.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Compañía, en el que expresamente confirma que en su preparación se ha aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF emitidas por el IASB.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión, las cuales han sido medidas a su valor razonable. Los estados financieros se presentan en nuevos soles y todos los valores están redondeados a miles de Nuevos Soles (S/.(000)), excepto cuando se indique lo contrario.

Notas a los estados financieros (continuación)

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la nota 2.3.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NIC's revisadas que son obligatorias para los periodos que se inician en o después del 1 de enero de 2014, según se describe a continuación; sin embargo, debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros de la Compañía.

- NIC 32 "Instrumentos Financieros: Presentación" - Compensación de activos y pasivos financieros (modificación) -
Estas modificaciones aclaran el significado del término "actualmente tiene un derecho legal de compensación" y los criterios para los mecanismos de liquidación no simultánea para calificar para la compensación, y deben aplicarse de manera retroactiva. Estas modificaciones no tienen efecto sobre la Compañía ya que no tiene acuerdos de compensación.
- NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición" - Novación de derivados y continuidad de la contabilidad de coberturas (modificaciones) -
Estas modificaciones eximen de discontinuar la contabilidad de coberturas cuando la novación de un derivado designado como instrumento de cobertura reúna ciertos requisitos y se requiere su aplicación retroactiva. Estas modificaciones no tienen efecto sobre la Compañía, ya que no hizo ninguna novación de derivados durante el período actual o los anteriores.
- "Entidades de inversión" (modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27) -
Estas modificaciones establecen una excepción al requerimiento de consolidación para las entidades que cumplen con la definición de "entidades de inversión" según al NIIF 10 Estados financieros consolidados y deben aplicarse en forma retroactiva, con alguna exención por la transición. La excepción a la consolidación requiere que las entidades de inversión contabilicen las subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados. Estas modificaciones no tienen efecto sobre la Compañía ya que no califica como entidad de inversión según NIIF 10.
- CINIIF 21 "Gravámenes" -
La CINIIF 21 aclara que una entidad reconoce un pasivo por un gravamen cuando ocurre la actividad o el evento que da origen al pago, según lo establezca la legislación pertinente. Para un gravamen que se incurre al alcanzar un umbral mínimo, la interpretación acara que no debería anticiparse pasivo alguno antes de que se alcance ese umbral mínimo

Notas a los estados financieros (continuación)

específico. Se requiere su aplicación retroactiva. Esta interpretación no tiene efecto en la Compañía, ya que ésta ha aplicado los principios de reconocimiento en virtud de la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes de conformidad con los requerimientos de la CINIIF 21 en periodos anteriores.

- Mejoras anuales a las NIIF (ciclo 2010-2012) -
En el ciclo de mejoras anuales a las NIIF 2010-2012, el IASB emitió siete modificaciones a seis normas, entre las que se incluyó una modificación a la NIIF 13 Medición del valor razonable. La modificación a la NIIF 13 entró en vigencia en forma inmediata para los períodos iniciados a partir del 1º de enero de 2014 y aclara en los fundamentos de las conclusiones que las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo sin tasas de interés explícitas pueden medirse por los importes de las facturas cuando el efecto de los descuentos no sea significativo. Estas modificaciones de la NIIF 13 no tienen efecto sobre la Compañía.

- Mejoras anuales a las NIIF (ciclo 2011-2013) -
En el ciclo de mejoras anuales a las NIIF 2011-2013, el IASB emitió cuatro modificaciones a cuatro normas, entre las que se incluyó una modificación a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las normas internacionales. La modificación a la NIIF 1 entró en vigencia en forma inmediata para los periodos iniciados a partir 1º de enero de 2014, y aclara en los fundamentos de las conclusiones que una entidad puede optar por aplicar una norma actual o una nueva norma que aún no sea obligatoria; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre que cualquiera de esas normas se aplique de manera coherente en todos los periodos presentados en los primeros estados financieros de la entidad emitidos según la NIIF. Estas modificaciones a las NIIF 1 no tienen efecto sobre la Compañía, ya que ésta ya prepara sus estados financieros según las NIIF y no es un adoptante por primera vez de dichas normas.

2.2 Principales principios y prácticas 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

Notas a los estados financieros (continuación)

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, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar.

Medición posterior -

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía no mantiene activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en resultados, inversiones mantenidas hasta el vencimiento o inversiones financieras mantenidas para la venta. La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

Cuentas por cobrar

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" del estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales, en el rubro "Gastos financieros".

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.

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 (a) La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o (b) 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 de 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 Compañía podría verse obligado 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 de la Compañía 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

Notas a los estados financieros (continuación)

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 los 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 gasto financiero en el estado de resultados integrales.

(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 del 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación de la siguiente manera:

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados al momento del reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Las ganancias o pérdidas por pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultados integrales.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 la Compañía no mantiene pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados integrales.

- (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 de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado es divulgado en nota 15. 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, descrita a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- 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

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

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 en moneda extranjera -

(i) Moneda funcional y de presentación -

Los estados financieros de la Compañía son presentados en nuevos soles, que es también la moneda funcional.

(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 resultante 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 los rubros "Diferencia en cambio, neta" en el estado de resultados integrales. Los activos y pasivos no monetarios determinados en moneda extranjera son trasladados a la moneda funcional al tipo de cambio a la fecha de la transacción.

Tal como se indica ven la nota 14.2(i), el tipo de cambio utilizado en las transacciones de moneda extranjera es aquel publicado por la Superintendencia de Banca y Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones.

(c) Efectivo y equivalente de efectivo -

El efectivo y equivalente de efectivo en el estado de situación financiera comprende el efectivo depositado en bancos, ver nota 3; asimismo, todos se han registrado en el estado de situación financiera. 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Los pagos adelantados por servicios se registran como un activo y se reconocen como gasto cuando el servicio es devengado.

(e) Propiedades de inversión -

Las propiedades que se mantienen para la obtención de rentas 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, según se describe en el acápite (i). 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 profesionales externos a la Compañía, que tienen experiencia en la valuación de activos de la misma ubicación y categoría de los inmuebles sujetos a valuación y alternativamente por estimaciones de la Gerencia.

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.

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 "Mobiliario y equipo, neto". 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

(f) Mobiliario y equipo -

El mobiliario y equipo se registran al costo, neto de la depreciación acumulada y/o las 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.

La depreciación es calculada siguiendo el método de línea recta estimando las respectivas vidas útiles tal como se describe:

	Años
Equipos diversos	10
Muebles y enseres	10

Un componente de mobiliario y equipo o cualquier parte significativa inicialmente reconocida se dan 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.

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.

(g) Deterioro de 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 un modelo de valoración que resulte apropiado.

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 de la Compañía a las cuales se les asignan los activos individuales. Por lo general, los presupuestos y cálculos de proyecciones cubren un período de 5 años.

Notas a los estados financieros (continuación)

Para los períodos de mayor extensión, se calcula una tasa de crecimiento a largo plazo y se la aplica a los flujos de efectivo futuros de las proyecciones a partir del quinto año.

Para los activos en general y los intangibles con vida útil indefinida, 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 del mobiliario y equipo, no pueda ser recuperado.

(h) Arrendamientos -

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.

La Compañía como arrendatario

Los arrendamientos financieros que transfieran a la Compañía sustancialmente todos los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del bien arrendado, se capitalizan al inicio del plazo del arrendamiento, ya sea por el valor razonable de la propiedad arrendada, o por el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento, el que sea menor. Los pagos por arrendamientos se distribuyen entre los cargos financieros y la reducción de la deuda, de manera tal de determinar un ratio constante de interés sobre el saldo remanente de la deuda. Los cargos financieros se reconocen en el rubro "Gastos financieros" del estado de resultados integrales.

El activo arrendado se deprecia a lo largo de su vida útil si corresponde al rubro "Mobiliario y equipo, neto". Sin embargo, si no existiese certeza razonable de que la Compañía obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará a lo largo de su vida útil estimada o en el plazo del arrendamiento, el que sea menor.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los pagos por arrendamientos operativos se reconocen como gastos operativos en el estado de resultados integrales, en forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

La Compañía como arrendador

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.

Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de un arrendamiento operativo se suman al importe en libros del activo arrendado y se reconocen a lo largo del plazo del arrendamiento sobre la misma base que los ingresos por arrendamiento. Los arrendamientos contingentes se reconocen como ingresos en el período en el que se consideran ganados.

(i) 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 de financiamiento 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.

(j) 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

(k) 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.

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 activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferido se reconocen por todas las diferencias temporales imponibles, salvo:

- Cuando el activo y/o pasivo por impuesto a las ganancias 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.

Los activos por impuesto a las ganancias 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 dichos esos créditos fiscales y pérdidas tributarias arrastrables.

El importe en libros de los activos por impuesto a las ganancias 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

Notas a los estados financieros (continuación)

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 a las ganancias 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 a las ganancias 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 a las ganancias 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.

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.

(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

Notas a los estados financieros (continuación)

condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos. La Compañía llega a la conclusión de que actúa como titular en todos sus convenios de ingresos.

Los ingresos por alquileres derivados de contratos de arrendamiento operativo, menos los costos directos iniciales provenientes de la celebración de dichos contratos, se reconocen de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, a excepción de los ingresos de alquiler contingentes, los cuales se reconocen cuando surgen.

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) Contingencias -

Un pasivo contingente es divulgado cuando la existencia de una obligación sólo será confirmada por eventos futuros o cuando el importe de la obligación no puede ser medido con suficiente confiabilidad. Los activos contingentes no son reconocidos, pero son divulgados cuando es probable que se produzca un ingreso de beneficios económicos hacia la Compañía.

Por su naturaleza, las contingencias sólo se resolverán cuando uno o más eventos futuros ocurran o no. La determinación de las contingencias involucra inherentemente el ejercicio del juicio y el cálculo de estimados de los resultados de eventos futuros.

(n) Estados financieros comparativos -

Durante el 2014, sobre los saldos de los estados financieros mantenidos al 31 de diciembre de 2013, por aproximadamente S/.4,366,000 del rubro "Otras cuentas por cobrar" del activo corriente se ha reclasificado al rubro "Otras cuentas por cobrar" del activo no corriente, con el fin de hacerlos comparativos al 31 de diciembre de 2014. En opinión de la Gerencia de la Compañía, dicha reclasificación efectuada se ha realizado con la finalidad de darle una mejor presentación a los estados financieros.

2.3 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 de la Compañía, estos juicios, estimaciones y supuestos se han realizado sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos y circunstancias pertinentes en la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. La Gerencia de la Compañía no espera que los cambios, si hubieran, tengan un efecto significativo sobre los estados financieros.

Notas a los estados financieros (continuación)

En el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Gerencia realizó los siguientes juicios, los cuales tuvieron un efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros:

- (a) Contratos de arrendamientos operativos -
La Compañía ha celebrado contratos de arrendamientos comerciales de su cartera de propiedades de inversión sobre la base de una evaluación de los términos y las condiciones de los acuerdos, que ha retenido todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos activos y, en consecuencia ha contabilizado estos contratos como arrendamientos operativos.
- (b) Impuestos -
La Compañía está sujeta al impuesto a las ganancias y a las ganancias de capital. Es necesario realizar juicios significativos para determinar la provisión por impuesto a las ganancias corriente y diferido.

Existen diversas transacciones y cálculos para los cuales la determinación de impuestos y la fecha de pago son inciertas. En particular, en el cálculo de los impuestos diferidos, la tasa efectiva de impuestos aplicable a las diferencias temporales, principalmente en las propiedades de inversión, depende del método por el cual el importe en libros de los activos o pasivos será realizado.

La Compañía reconoce pasivos por impuestos corrientes sobre la base de las estimaciones de si los impuestos adicionales serán pagados. Cuando el resultado final de estos asuntos es diferente de las cantidades que han sido registradas inicialmente, dichas diferencias impactarán los ingresos y las provisiones por impuestos diferidos en el período en el que se determinan. Los impuestos diferidos activos y pasivos son reconocidos en términos netos, en la medida en que están relacionados con la misma autoridad fiscal y vencen en aproximadamente el mismo período.

Las estimaciones y supuestos más significativos considerados por la Gerencia en relación a los estados financieros son los siguientes:

- (i) Deterioro de 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, que soportan la recuperación de sus activos no financieros.
- (ii) 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

Notas a los estados financieros (continuación)

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 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.

El ambiente económico y las condiciones de mercado positivas desde hace algunos años continuaron en el año 2013 y 2014 para el sector inmobiliario reflejando una gran actividad de transacciones de compra/venta de terrenos y edificaciones. La volatilidad en el sistema financiero se refleja en los mercados inmobiliarios. Por lo tanto, para estimar los valores de mercado de las propiedades de inversión en el estado de situación financiera, la Gerencia, tasadores y consultores externos independientes utilizan su conocimiento del mercado y el criterio profesional, y no dependen únicamente de transacciones comparables históricas.

Los métodos y supuestos significativos utilizados en la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión se detallan en la nota 6(c).

- (iii) Método de depreciación, vidas útiles estimadas y valores residuales del mobiliario y equipo -
La determinación del método de depreciación, las vidas útiles estimadas y los valores residuales de los componentes del mobiliario y equipo, involucra juicios y supuestos que podrían verse afectados si las circunstancias cambian. La Gerencia revisa periódicamente estos supuestos y los ajusta de forma prospectiva en el caso de que se identifiquen cambios.
- (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.

Debido a que la Compañía considera remota la probabilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

2.4 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

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

- **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.

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía mantiene cuentas corrientes en entidades financieras locales de primer nivel, las cuales están denominadas en nuevos soles y dólares estadounidenses y no generan intereses. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, las cuentas corrientes son de libre disponibilidad y se encuentran libres de gravamen.

Notas a los estados financieros (continuación)

4. Cuentas por cobrar comerciales, neto

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Cuentas por cobrar a arrendatarios	721	349
Provisión para cuentas de cobranza dudosa	<u>(119)</u>	<u>-</u>
	<u>602</u>	<u>349</u>

(b) Corresponden a las cuentas por cobrar por el arrendamiento del "Centro de Negocios Cronos", y que corresponde, principalmente a la renta del último mes; esto de acuerdo al tipo de contrato firmado.

(c) De acuerdo al análisis de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2014 el saldo de partidas no deterioradas y deterioradas asciende a aproximadamente a S/.602,000 y S/.119,000, respectivamente (al 31 de diciembre de 2013, S/.349,000 corresponden a partidas no deterioradas).

(d) El movimiento de la provisión de cobranza dudosa al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, es como sigue:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Saldo inicial	-	-
Adiciones	<u>119</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>119</u>	<u>-</u>

(e) En opinión de la Gerencia de la Compañía, la provisión para las cuentas de cobranza dudosa al 31 de diciembre de 2014, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro a esa fecha; asimismo, consideró que al 31 de diciembre de 2013 no era necesario constituir provisión alguna.

Notas a los estados financieros (continuación)

5. Otras cuentas por cobrar

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

	2014 S/. (000)	2013 S/. (000)
Fondos sujetos a restricción (b)	4,367	4,696
Crédito fiscal del impuesto general a las ventas (c)	3,400	3,952
Crédito del impuesto a la renta	466	-
Otros menores	521	911
	<u>8,754</u>	<u>9,559</u>
Por plazo -		
Corriente	2,200	2,380
No corriente	6,554	7,179
	<u>8,754</u>	<u>9,559</u>

- (b) Durante el año 2014 y 2013, la Compañía ha estado sujeta a retenciones por parte de la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (en adelante "SUNAT") sobre los fondos mantenidos en el Banco de la Nación, referidos a saldos de impuesto general a las ventas cancelados por sus clientes, sobre una posible inconsistencia entre la información declarada y la administrada por la SUNAT, los cuales se compensarían con otros tributos que genere la Compañía. En opinión de la Gerencia de la Compañía y de sus asesores legales el origen de la presunción por parte de SUNAT, no derivará en acotaciones futuras que generen contingencias para la compañía por lo que no es necesario registrar un pasivo relacionado por tal contingencia; asimismo, se encuentran en curso la resolución de los diversos recursos impugnatorios interpuestos por la Compañía.
- (c) Corresponde al saldo a favor de impuesto general a las ventas por aplicar de dicho tributo, generados en la adquisición de bienes y servicios efectuados durante los últimos años en la construcción del "Centro de Negocios Cronos". En opinión de la Gerencia, el saldo del impuesto general a las ventas será aplicado contra el impuesto por pagar que se genere por las futuras rentas gravadas.

Notas a los estados financieros (continuación)

6. Propiedades de inversión

(a) Los saldos al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 corresponden al complejo de oficinas denominado "Centro de Negocios Cronos" ubicado entre Jr. el Polo y Av. Encalada en el distrito de Santiago de Surco, Lima, que consta de cuatro edificios de oficinas.

(b) A continuación se presenta el movimiento del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Saldo inicial	116,982	104,999
Cambios en el valor razonable (c)	<u>18,624</u>	<u>11,983</u>
Saldo final	<u>135,606</u>	<u>116,982</u>

(c) 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 oficinas.

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 las propiedades de inversión de la Compañía fue realizado por un tercero independiente, el cual tiene un acreditado reconocimiento local e internacional con calidades y calificaciones para valuar los tipos de inmuebles que tiene la Compañía, asimismo, la Gerencia realiza revisiones a dichas valuaciones y analiza las principales variaciones que se pudieron presentar efectos de evaluar y disponer en su apropiada presentación en los estados financieros.

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
Inflación de largo plazo	+2% anual	+2% anual
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	5%	5%
Tasa de crecimiento promedio de renta	1.7%	1.5%
Tasa de descuento	9.57%	10.42%

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	2014 S/.(000)
Tasa de crecimiento promedio de los ingresos por arrendamiento (base)		
Incremento	+5%	3,908
Disminución	-5%	(3,908)
Tasa de descuento (base)		
Incremento	+0.5%	5,459
Disminución	-0.5%	(6,148)

El valor de mercado de las propiedades de inversión 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.

- (d) La Compañía mantiene pólizas de seguro sobre sus principales propiedades de inversión, de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia.
- (e) Al 31 diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía mantiene en garantía la propiedad de inversión mantenida bajo la modalidad de arrendamiento financiero y que, a dichas fechas, se encontraba pendiente de pago, ver nota 7(c).
- (f) A continuación se presenta los importes de la renta fija mínima por monedas correspondientes a los arrendamientos:

Año	Partes relacionadas US\$(000)	Terceros US\$(000)	Total US\$(000)
Hasta un año	6	6,473	6,479
Entre uno y cinco años	-	17,821	17,821
Más de cinco años	-	510	510
Total	6	24,804	24,810

Notas a los estados financieros (continuación)

7. Obligaciones financieras

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Arrendamientos financieros		
Banco de Crédito del Perú S.A.		
Arrendamiento financiero de julio de 2009 por US\$20,237,000 a una tasa de interés anual de 8.05 por ciento, con vencimientos trimestrales hasta mayo de 2018, para financiar la construcción del Centro de Negocios Cronos.	21,174	24,258
Arrendamiento financiero de agosto de 2008 por US\$2,030,000 a una tasa de interés anual de 8.05 por ciento, con vencimientos trimestrales hasta julio de 2018, para financiar la adquisición de parte del terreno del Centro de Negocios Cronos.	<u>3,119</u>	<u>3,808</u>
	<u>24,293</u>	<u>28,066</u>
Por vencimiento -		
Corriente	6,468	5,575
No corriente	<u>17,825</u>	<u>22,491</u>
	<u>24,293</u>	<u>28,066</u>

(b) Los pagos futuros mínimos por los arrendamientos financieros descritos en el acápite (a) de la presente nota, neto de cargos futuros son los siguientes:

	2014		2013	
	Pagos mínimos S/.(000)	Valor presente pagos mínimos S/.(000)	Pagos mínimos S/.(000)	Valor presente pagos mínimos S/.(000)
En un año	8,168	6,468	7,599	5,575
Entre un año y más años	<u>19,797</u>	<u>17,825</u>	<u>25,926</u>	<u>22,491</u>
	27,965	24,293	33,525	28,066
Menos - cargos financieros	<u>(3,672)</u>	-	<u>(5,459)</u>	-
Total	<u>24,293</u>	<u>24,293</u>	<u>28,066</u>	<u>28,066</u>

(c) Las obligaciones financieras están garantizadas por las propiedades de inversión que fueron adquiridas, por aproximadamente US\$22,267,000 (equivalente a S/.66,556,000 y S/.62,258,000 al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, respectivamente).

Notas a los estados financieros (continuación)

- (d) El gasto por intereses financieros en el año terminado al 31 de diciembre de 2014, relacionados con arrendamientos financieros asciende a aproximadamente S/.2,104,000 (S/.2,406,000 al 31 de diciembre de 2013); y que se presenta en el rubro "Gastos financieros" del estado de resultados integrales, ver nota 12.

8. Otras cuentas por pagar

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/. (000)	2013 S/. (000)
Dividendos por pagar, nota 10(b)	-	1,391
Depósitos en garantía	896	493
Otros menores	14	15
	<u>910</u>	<u>1,899</u>

9. Impuesto a las ganancias

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

	Al 1 de enero de 2013 S/. (000)	Gasto/ (ingreso) S/. (000)	Al 31 de diciembre de 2013 S/. (000)	Gasto/ (ingreso) S/. (000)	Al 31 de diciembre de 2014 S/. (000)
Mayor valor de propiedades de inversión y depreciación acelerada por arrendamientos financieros	13,575	4,927	18,502	4,278	22,780
Intereses capitalizados	2,491	-	2,491	-	2,491
Otros	1,804	(14)	1,790	(232)	1,558
	<u>17,870</u>	<u>4,913</u>	<u>22,783</u>	<u>4,046</u>	<u>26,829</u>

De acuerdo con lo establecido por la Ley N°30296, el impuesto a las ganancias diferido al 31 de diciembre de 2014 ha sido actualizado aplicando las tasas que se encontrarán vigentes a partir del 1 de enero de 2015, ver nota 11(a). El efecto de la aplicación de las nuevas tasas de Impuesto a las ganancias se incluye en el resultado del ejercicio.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Corriente	295	284
Diferido	<u>4,046</u>	<u>4,913</u>
	<u>4,341</u>	<u>5,197</u>

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

	Por el año terminado al 31 de diciembre de 2014		Por el año terminado al 31 de diciembre de 2013	
	S/.(000)	%	S/.(000)	%
Utilidad antes del impuesto a la ganancia	<u>26,952</u>	<u>100.00</u>	<u>18,231</u>	<u>100.00</u>
Gasto teórico	8,086	30.00	5,469	30.00
Efecto por cambio de tasa	(4,131)	(15.33)	-	-
Efecto neto de gastos no deducibles y otras partidas no gravadas	<u>386</u>	<u>1.43</u>	<u>(272)</u>	<u>(1.48)</u>
Gasto por impuesto a la ganancia	<u>4,341</u>	<u>16.10</u>	<u>5,197</u>	<u>28.52</u>

- (d) Las pérdidas tributarias que la Gerencia estima serán aplicadas contra las utilidades favorables futuras de acuerdo a las proyecciones financieras realizadas y aprobadas por la Gerencia y el Directorio de la Compañía, ver nota 11(d).

10. Patrimonio neto

- (a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 el capital emitido suscrito y pagado estaba representado por 31,660,000 acciones comunes de S/.1.00 cada una, de las cuales el 51 por ciento corresponden a Inversiones Centenario S.A.A. y el 49 por ciento restante a Frontiers Industries Group LTD.

- (b) Distribución de dividendos -

En Junta General de Accionistas del 2 de diciembre de 2013, se acordó la distribución de dividendos por aproximadamente US\$1,000,000 (equivalente a S/2,797,000) quedando un saldo pendiente de pago al 31 diciembre 2013 de S/1,391,000, que fue cancelado en enero de 2014. Al 31 de diciembre de 2014 no se distribuyeron dividendos.

Notas a los estados financieros (continuación)

(c) Reservas legales -

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

La Junta General de Accionistas podrá aprobar la detracción de hasta S/.6,332,000 de los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2014 para constituir la reserva legal generada por las utilidades netas de años anteriores.

11. 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 las ganancias 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. Las personas jurídicas no domiciliadas en el Perú y las personas naturales deberán pagar un impuesto adicional de 4.1 por ciento sobre los dividendos recibidos.

En atención a la Ley 30296, publicada al 31 de diciembre de 2014 y vigente a partir del 01 de enero de 2015, la tasa del impuesto a las ganancias 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.

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

- 4.1 por ciento por las utilidades generadas hasta el 31 de diciembre de 2014.
- Por las utilidades generadas a partir de 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 las ganancias e impuesto general a las ventas, los precios de transferencia de las transacciones con empresas relacionadas y con empresas residentes en territorios de baja o nula imposición, deben estar sustentados con documentación e información sobre los métodos de valoración utilizados y los criterios considerados para su determinación. Con base en el análisis de las operaciones de la Compañía, la Gerencia y sus

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

- (c) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a las ganancias calculado por la Compañía en los cuatro años posteriores al año de la presentación de la declaración de impuestos. Las declaraciones juradas del impuesto a las ganancias e impuesto general a las ventas de los años 2011, 2012 y 2014 de la Compañía están pendientes de fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria. Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria puedan 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 al 31 de diciembre de 2014 y de 2013. Durante el año 2014 se realizó el proceso de fiscalización por el periodo 2013 efectuado por la Administración Tributaria, del mismo, no resultaron contingencias y/o pasivos por los estados financieros.
- (d) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la pérdida tributaria arrastrable determinada por la Compañía asciende a S/.1,722,000 y a S/.2,708,000, respectivamente. La Gerencia de la Compañía ha decidido optar por el sistema de imputación de pérdidas desde el ejercicio que se tenga utilidad aplicando el 50 por ciento de la pérdida a los periodos siguientes hasta agotarla. El monto de la pérdida tributaria arrastrable está sujeto al resultado de las revisiones indicadas en el párrafo (c) anterior. La Compañía se encuentra evaluando el registro del activo diferido por pérdida tributaria, en relación a los resultados imponibles futuros que espera obtener.

12. Gastos financieros

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Intereses por arrendamiento financiero, nota 7(d)	2,104	2,406
Otros	9	8
	<u>2,113</u>	<u>2,414</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

13. Transacciones con partes relacionadas

- (a) Las principales transacciones con partes relacionadas registradas en el estado de resultados integrales por los años 2014 y 2013 son como sigue:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Asesoramiento administrativo	557	556
Servicio de administración de inmuebles	288	215
Alquiler de inmuebles	70	57
Reembolso de gastos	-	21

- (b) Como resultado de las transacciones con las 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 comerciales -		
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	<u>268</u>	<u>22</u>
	<u>268</u>	<u>22</u>
Cuentas por pagar comerciales -		
Inversiones Centenario S.A.A. (c)	237	83
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	<u>21</u>	<u>29</u>
	<u>258</u>	<u>112</u>

- (c) Corresponden a los servicios administrativos recibidos durante el año 2014 y 2013, respectivamente.
- (d) Las operaciones partes relacionadas se hacen en condiciones de mercado equivalentes a aquellas aplicadas a transacciones entre partes independientes.
- (e) Los saldos pendientes al final del año no mantienen garantías y no devengan intereses. No se ha recibido u otorgado garantías a ninguna parte relacionada por los saldos por cobrar y por pagar.
- (f) La Gerencia de la Compañía estima que el íntegro de las cuentas por cobrar tiene una alta probabilidad de ser recuperado, motivo por el cual no ha registrado ninguna provisión por deterioro relacionada con las cuentas por cobrar a partes relacionadas.

14. Objetivos y políticas de gestión de riesgos financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, comprenden las cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a partes relacionadas y otras cuentas por pagar. El principal objetivo de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía y ofrecer garantías para respaldar sus operaciones. La Compañía mantiene efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar que provienen directamente de sus operaciones.

En este sentido, el riesgo es inherente a las actividades de la Compañía; sin embargo, es gestionado a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuos, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgos es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía y cada individuo dentro de la misma es responsable por las exposiciones al 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.

(a) Estructura de gestión de riesgos -

La estructura de gestión de riesgo tiene como base el Directorio y la Gerencia de la Compañía; que son los responsables de identificar y controlar los riesgos; sin embargo, hay distintos organismos independientes responsables de la gestión y monitoreo de los riesgos, como se explica a continuación:

(i) Directorio -

El Directorio es el responsable del enfoque general para el manejo de riesgos y de la aprobación de las políticas y estrategias vigentes a la fecha. El Directorio proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados e instrumentos financieros no derivados, de ser el caso.

(ii) Gerencia -

La Alta Gerencia de la Compañía supervisa el manejo de los riesgos de la Compañía. La Gerencia de Finanzas brinda seguridad a la alta Gerencia de la Compañía de que los procedimientos y riesgos financieros están identificados, medidos y gestionados de acuerdo con los lineamientos del Directorio. La Gerencia revisa y acuerda las políticas para el manejo de cada uno de los riesgos que se resumen a continuación.

La Compañía está expuesta a los riesgos de: crédito, mercado, liquidez, gestión de capital y de precio.

Notas a los estados financieros (continuación)

14.1 Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es el riesgo que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida. La Compañía 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 e instituciones financieras, transacciones en moneda extranjera y otros instrumentos financieros.

Riesgo de crédito asociado con instrumentos financieros y depósitos en bancos -

Este riesgo es manejado de acuerdo con los principios proporcionados por el Directorio para minimizar la concentración del riesgo y, por consiguiente, mitigar pérdidas financieras provenientes de incumplimientos potenciales de la contraparte. La máxima exposición al riesgo de crédito de los componentes de los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, proviene de los rubros "Efectivo y equivalentes de efectivo", "Otras cuentas por cobrar" y "Cuentas por cobrar a partes relacionadas". Los saldos bancarios se encuentran depositados en instituciones financieras de primer nivel con calidad crediticia A+ y A.

14.2 Riesgo de mercado -

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

(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 de la Compañía 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	1,349	637
Cuentas por cobrar comerciales	175	96
Cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar	2	309
	<u>1,526</u>	<u>1,042</u>
Pasivos		
Obligaciones financieras	(8,127)	(10,038)
Cuentas por pagar comerciales	(17)	(13)
Cuentas por pagar a partes relacionadas y otras cuentas por pagar	(379)	(214)
	<u>(8,523)</u>	<u>(10,265)</u>
Posición pasiva, neta	<u>(6,997)</u>	<u>(9,223)</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 y 2013 la Compañía ha registrado una pérdida por diferencia en cambio neta por S/.1,419,000, y por S/.2,555,000, respectivamente, las cuales se presentan en el rubro "Diferencia en cambio, neta" de 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 las ganancias.

Notas a los estados financieros (continuación)

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 impuesto a las ganancias	
		2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Devaluación -			
Dólares	5	1,046	1,289
Dólares	10	2,093	2,579
Revaluación -			
Dólares	5	(1,046)	(1,289)
Dólares	10	(2,093)	(2,579)

(ii) **Riesgo de tasa de interés -**

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

14.3 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.

La liquidez se controla a través del calce de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez, lo cual le permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito principalmente.

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:

	Menos de 1 mes S/.(000)	Entre 1 y 4 años S/.(000)	Total S/.(000)
Al 31 de diciembre de 2014			
Obligaciones financieras -			
Amortización de capital	6,468	17,825	24,293
Amortización de interés	1,700	1,972	3,672
Cuentas por pagar comerciales	269	-	269
Cuentas por pagar a relacionadas	258	-	258
Otras cuentas por pagar	910	-	910
	<u>9,605</u>	<u>19,797</u>	<u>29,402</u>
	Menos de 1 mes S/.(000)	Entre 1 y 4 años S/.(000)	Total S/.(000)
Al 31 de diciembre de 2013			
Obligaciones financieras -			
Amortización de capital	5,575	22,491	28,066
Amortización de interés	2,024	3,435	5,459
Cuentas por pagar comerciales	208	-	208
Cuentas por pagar a relacionadas	112	-	112
Otras cuentas por pagar	1,899	-	1,899
	<u>9,818</u>	<u>25,926</u>	<u>35,744</u>

14.4 Riesgo de gestión de capital -

La Compañía gestiona activamente una base de capital con el fin de cubrir los riesgos inherentes a sus actividades. La adecuación de capital de la Compañía es controlada usando, entre otras medidas, ratios establecidos por la Gerencia.

Los objetivos de la Compañía cuando gestiona el capital están orientados hacia un concepto más amplio que el del patrimonio 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 continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; (ii) mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

No se han realizado cambios en los objetivos, políticas y procesos para la administración del capital durante los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

Notas a los estados financieros (continuación)

14.5 Riesgo de precio -

La Compañía está expuesta a riesgos comerciales provenientes de cambios en los precios principalmente de arrendamiento de inmuebles; una exceso oferta incrementaría el riesgo de una caída de precios, sin embargo, debido a la postergación de proyectos inmobiliarios de los últimos años en el Perú, la Gerencia estima que el riesgo de disminución de precios es bajo, ver nota 6(c).

15. 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), se considera que el valor en libros es similar al valor razonable. Este supuesto también es aplicable para los depósitos a plazo, cuentas de ahorro sin un vencimiento específico e instrumentos financieros a tasa variable. Estos instrumentos se clasifican en el Nivel 1 de la jerarquía de valor razonable.
- (b) Instrumentos financieros a tasa fija -
El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasas fija a su costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares. El valor razonable estimado de los depósitos que devengan intereses se determina mediante los flujos de caja descontados usando tasas de interés del mercado en la moneda que prevalece con vencimientos y riesgos de crédito similares. Estos instrumentos se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable.

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 valoración 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 valoración 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. Dentro de la cual se ubica las Propiedades de inversión de la Compañía.

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

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.

