

**Plaza Norte S.A.C. (antes Plaza Lima Norte S.A.C.)**

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

**Plaza Norte S.A.C. (antes Plaza Lima Norte S.A.C.)**

**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

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

## Dictamen de los auditores independientes

A los señores Accionistas de Plaza Norte S.A.C. (antes Plaza Lima Norte S.A.C.)

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Plaza Norte S.A.C. (antes Plaza Lima Norte S.A.C.), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas (notas del 1 al 22).

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

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

### *Responsabilidad del Auditor*

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo las Normas Internacionales de auditoría aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para tener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

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

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

## Dictamen de los auditores independientes (continuación)

### *Opinión*

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Plaza Norte S.A.C. (antes Plaza Lima Norte S.A.C.) al 31 de diciembre de 2014, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

### *Otros asuntos*

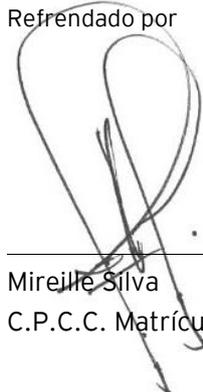
5. Los estados financieros de Plaza Norte S.A.C. (antes Plaza Lima Norte S.A.C.) al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 y el estado de situación financiera al 01 de enero de 2013, antes de los ajustes de conversión a Normas Internacionales de Información Financiera, que se presentan en la nota 2.5 adjunta, fueron auditados por otros auditores independientes, cuyo dictamen de fecha 30 de mayo de 2014 no contuvo salvedades.

6. Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y por el año terminado en dicha fecha, también hemos auditado los ajustes de conversión a Normas Internacionales de Información Financiera que han sido incluidos en los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 y el estado de situación financiera al 01 de enero de 2013, que se presentan en la nota 2.5 adjunta. En nuestra opinión, tales ajustes son razonables y se han reconocido apropiadamente. No fuimos contratados para auditar, revisar o para aplicar algún procedimiento de auditoría a dichos estados financieros de la Compañía, distintos de aquellos a los que se refieren a los ajustes de conversión y; en consecuencia, no expresamos ningún tipo de opinión de auditoría sobre los estados financieros al 01 de enero y 31 de diciembre de 2013 tomados en su conjunto.

Lima, Perú

15 de mayo de 2015

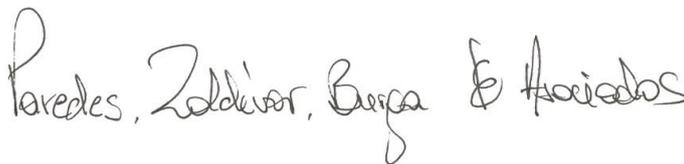
Refrendado por



Mireille Silva

C.P.C.C. Matrícula No.18381

Paredes, Zaldívar, Burgos & Asociados



## Plaza Norte S.A.C. (antes Plaza Lima Norte S.A.C.)

### Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 y al 01 de enero de 2013

	Nota	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)	01.01.2013 S/.(000)
<b>Activo</b>				
<b>Activo corriente</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	6,404	15,773	21,036
Cuentas por cobrar comerciales, neto	5	7,594	6,273	9,399
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	19(b)	66,274	63,910	45,616
Cuentas por cobrar diversas	6	45,650	39,784	18,673
Gastos contratados por anticipado		1,082	505	921
<b>Total activo corriente</b>		<b>127,004</b>	<b>126,245</b>	<b>95,645</b>
<b>Activo no corriente</b>				
Cuentas por cobrar comerciales, neto	5	7,676	5,473	3,270
Cuentas por cobrar diversas a largo plazo	6	20,339	26,479	17,249
Propiedades de inversión, neto	7	380,848	358,783	314,939
Mobiliario y equipo, neto	7	7,104	4,169	2,596
Intangibles, neto		532	326	244
<b>Total activo no corriente</b>		<b>416,499</b>	<b>395,230</b>	<b>338,298</b>
<b>Total activo</b>		<b>543,503</b>	<b>521,475</b>	<b>433,943</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>				
<b>Pasivo corriente</b>				
Cuentas por pagar comerciales	8	13,014	6,390	12,985
Cuentas por pagar a partes relacionadas	19(b)	1,517	33,328	44,087
Cuentas por pagar diversas	9	3,579	2,590	3,504
Ingresos diferidos		517	82	43
Porción corriente de las obligaciones financieras	10	279,873	32,561	25,291
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>298,500</b>	<b>74,951</b>	<b>85,910</b>
<b>Pasivo no corriente</b>				
Cuentas por pagar diversas	9	19,820	16,236	13,673
Cuentas por pagar a partes relacionadas	19(b)	20,042	46,612	62,550
Ingresos diferidos a largo plazo		1,527	241	134
Obligaciones financieras	10	23,053	222,267	119,797
Pasivo diferido neto por impuesto a las ganancias	11	13,780	12,268	8,783
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>78,222</b>	<b>297,624</b>	<b>204,937</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>376,722</b>	<b>372,575</b>	<b>290,847</b>
<b>Patrimonio</b>				
Capital social	12	143,893	28,893	28,893
Capital adicional		-	100,000	100,000
Resultados acumulados		22,888	20,007	14,203
<b>Total patrimonio</b>		<b>166,781</b>	<b>148,900</b>	<b>143,096</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>543,503</b>	<b>521,475</b>	<b>433,943</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado de situación financiera.

## Plaza Norte S.A.C. (antes Plaza Lima Norte S.A.C.)

### Estado de resultados integrales

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

	Nota	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Ingresos por servicios	13	95,906	77,750
Gastos de administración y ventas	14	(50,968)	(42,968)
Otros ingresos de operación	16	423	6,218
Otros gastos de operación	16	(315)	(260)
<b>Utilidad operativa</b>		<u>45,046</u>	<u>40,740</u>
Ingresos financieros		588	791
Gastos financieros	17	(23,013)	(17,617)
Diferencia en cambio, neto	3	(18,099)	(14,625)
<b>Utilidad antes del impuesto a las ganancias</b>		<u>4,522</u>	<u>9,289</u>
Impuesto a las ganancias	11(c)	(1,641)	(3,485)
<b>Utilidad neta</b>		<u>2,881</u>	<u>5,804</u>
Otros resultados integrales		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total resultados integrales del ejercicio</b>		<u>2,881</u>	<u>5,804</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

## Plaza Norte S.A.C. (antes Plaza Lima Norte S.A.C.)

### Estado de cambios en el patrimonio

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

	Capital social S/.(000)	Capital adicional S/.(000)	Resultados acumulados S/.(000)	Total S/.(000)
<b>Saldos al 1 de enero de 2013</b>	28,893	100,000	14,203	143,096
Utilidad neta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,804</u>	<u>5,804</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	28,893	100,000	20,007	148,900
Capitalización de acreencias, nota 12(a)	15,000	-	-	15,000
Transferencia a capital social, nota 12(a)	100,000	(100,000)	-	-
Utilidad neta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,881</u>	<u>2,881</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b>	<u>143,893</u>	<u>-</u>	<u>22,888</u>	<u>166,781</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

## Plaza Norte S.A.C. (antes Plaza Lima Norte S.A.C.)

### Estado de flujos de efectivo

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
<b>Actividades de operación</b>		
Cobro por servicios de alquileres	95,428	80,850
Pago a proveedores de bienes y servicios	(21,318)	(24,304)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	(11,440)	(9,802)
Pago de impuestos a las ganancias y otros tributos	(3,036)	(2,957)
Otros pagos, neto	(14,188)	(9,805)
<b>Efectivo neto proveniente de las actividades de operación</b>	<u>45,446</u>	<u>33,982</u>
<b>Actividades de inversión</b>		
Pago de préstamos obtenidos de partes relacionadas	(39,231)	(42,293)
Compra de propiedades de inversión	(29,833)	(44,772)
Compra de mobiliario y equipo	(3,891)	(2,064)
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(2,364)	(18,294)
Compras de intangibles	(206)	(182)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>	<u>(75,525)</u>	<u>(107,605)</u>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Obtención de obligaciones financieras	50,717	237,015
Amortización de obligaciones financieras	(9,289)	(141,900)
Pago de intereses de obligaciones financieras	(20,718)	(26,755)
<b>Efectivo neto proveniente de las actividades de inversión</b>	<u>20,710</u>	<u>68,360</u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(9,369)	(5,263)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>15,773</u>	<u>21,036</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<u>6,404</u>	<u>15,773</u>
<b>Transacciones que no generaron flujos de efectivo</b>		
Capitalización de acreencias, nota 12(a)	15,000	-
Compra de propiedades de inversión a través de retro-arrendamiento financiero	-	6,037

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

## Plaza Norte S.A.C. (antes Plaza Lima Norte S.A.C.)

### Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 y al 01 de enero de 2013

#### 1. Identificación y actividad económica

##### (a) Identificación -

Plaza Norte S.A.C. (en adelante “la Compañía”), fue constituida e inició operaciones el 06 de octubre de 2006 bajo la razón social de Plaza Lima Norte S.A.C.; sin embargo, con fecha 16 de junio de 2014 cambió dicha razón social a la que actualmente mantiene. La Compañía forma parte del denominado Grupo Wong; ver nota 12(a), el cual está conformado por diversas empresas que operan a nivel nacional. La dirección legal de la Compañía es Av. Alfredo Mendiola N°1400, Urb. Panamericana Norte, distrito de Los Olivos; sin embargo, la Gerencia y sus oficinas administrativas se encuentran en Av. Calle Siete N° 229, La Molina, Lima- Perú.

##### (b) Actividad económica -

La principal actividad de la Compañía consiste en la administración y arrendamiento de locales comerciales, así como la prestación de servicios diversos; y, en virtud del contrato de derecho de superficie indicado en el literal (c), la Compañía se dedica a la administración y arrendamiento de espacios en el centro comercial “Plaza Norte” y el terminal terrestre “Plaza Norte”, a través de contratos de sub-arrendamiento con diversos locatarios.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 (fecha de adopción a las NIIF) y de 2013, y al 01 de enero de 2013 (fecha de transición para la adopción a las NIIF), han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados para la aprobación del Directorio y los Accionistas en los plazos establecidos lo Ley. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros adjuntos serán aprobados sin modificaciones

##### (c) Contrato de derecho de superficie -

Con fecha 13 de febrero de 2006, la Compañía suscribió un contrato con La Quinta S.A.C. (en adelante el “Contrato”), en virtud del cual esta última constituyó un derecho de superficie en favor de la Compañía sobre un terreno conformado por diversos lotes con la finalidad de que ésta lo destine a la explotación de un centro comercial y un terminal terrestre y, en general, a cualquier actividad comercial sin restricción alguna.

El Contrato tiene un plazo de 50 años, al término de los cuales tanto el terreno como la construcción existente deben ser devueltos a La Quinta S.A.C. en forma gratuita; asimismo, sin requerir previa autorización, la Compañía se encuentra facultada a:

- (i) Construir sobre y debajo del terreno las edificaciones que considere necesarias.
- (ii) Ejecutar cualquier modificación, demolición u obra en general.
- (iii) Tener las construcciones en propiedad separada sobre y bajo la superficie del suelo.
- (iv) Poseer de manera pacífica y continua el terreno y las construcciones que realice sobre o debajo del mismo.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- (v) Explotar comercialmente tanto el terreno como el centro comercial y terminal terrestre, realizando sus actividades de la forma que lo estime conveniente.

De acuerdo a lo estipulado en el Contrato, la Compañía debe efectuar una contraprestación mínima mensual (renta) por el derecho de superficie, la cual ha sido establecida de la siguiente forma:

- (i) US\$253,334 a partir del mes de diciembre del 2008 o desde el mes siguiente en que el centro comercial y/o terminal terrestre inicie actividades; y
- (ii) A partir de diciembre de 2014, se debe efectuar el pago de una contraprestación variable, la cual debe ser equivalente al 10 por ciento de los ingresos netos de la Compañía.

Durante el año 2014, la renta por el derecho de superficie registrada por la Compañía ascendió a aproximadamente S/.6,773,000 (aproximadamente S/.6,483,000 durante el 2013), ver nota 14(a).

Por otro lado, el Contrato establece ciertas obligaciones de carácter administrativo que debe cumplir la Compañía. En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 y al 01 de enero de 2013, la Compañía ha cumplido con todas las obligaciones derivadas del Contrato.

## 2. Bases de preparación y presentación, principios y prácticas contables

### 2.1 Bases para la preparación y presentación -

Los estados financieros se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante ("IASB")), vigentes al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y 01 de enero de 2013.

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

Para todos los periodos anteriores y hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2013, inclusive, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA) en el Perú, los cuales difieren en ciertos aspectos de las NIIF. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 son los primeros en ser preparados de acuerdo con las NIIF, por lo que, para la preparación de los saldos de apertura al 01 de enero de 2013, la Compañía ha aplicado los requerimientos de la NIIF 1 "Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", tal como se describe en la nota 2.5.

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía. Los estados financieros se presentan en miles de Nuevos Soles, la moneda funcional y de presentación de la Compañía, excepto cuando se indique lo contrario.

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

#### (a) Instrumentos financieros: Reconocimiento inicial y medición posterior -

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo generalmente establecido por la regulación o condiciones de mercado son registradas en la fecha de negociación de la operación; es decir, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

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

La Compañía clasifica sus instrumentos financieros en las siguientes categorías definidas en la NIC 39: (i) activos y pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados (ii) préstamos y cuentas por cobrar, (iii) inversiones disponible para la venta, (iv) inversiones a vencimiento, (v) pasivos financieros y (vi) instrumentos financieros derivados. La Gerencia de la Compañía determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 y al 01 de enero de 2013, la Compañía mantiene únicamente instrumentos financieros clasificados como cuentas por cobrar y pasivos financieros. Los aspectos más relevantes de cada categoría aplicable a la Compañía se describen a continuación:

#### (i) Cuentas por cobrar -

La Compañía mantiene en esta categoría: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar diversas y cuentas por cobrar a partes relacionadas, las cuales son expresadas al valor de la transacción, netas de su estimación por deterioro cuando es aplicable.

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

#### (ii) Pasivos financieros -

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 y al 01 de enero de 2013, los pasivos financieros incluyen cuentas por pagar comerciales, diversas, cuentas por pagar a partes relacionadas y obligaciones financieras.

## Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

(b) Baja de activos y pasivos financieros -

Activos financieros -

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

Pasivos financieros -

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

(c) Compensación de instrumentos financieros -

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

(d) Valor razonable de los instrumentos financieros -

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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

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.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

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

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.

(e) Transacciones en moneda extranjera -

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

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

## Notas a los estados financieros (continuación)

(f) Efectivo y equivalentes de efectivo -

Para fines del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo corresponden a los saldos de caja y fondos fijos, cuentas corrientes y depósitos con menos de tres meses de vencimiento desde su fecha de adquisición. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

(g) Propiedades de inversión -

Las propiedades de inversión corresponden a aquellos terrenos y edificios destinados para alquiler. Estas inversiones se valorizan siguiendo el modelo del costo permitido por la NIC 40; es decir, al costo de adquisición más los gastos directos relacionados, incluyendo los gastos financieros calificados, menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro, de ser aplicable.

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

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los edificios y otras construcciones incluidos en el rubro "Propiedades de inversión" se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando vidas útiles estimadas de entre 10 y 48 años.

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

(h) Mobiliario y equipo -

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

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

	Años
Equipos diversos	10
Unidades de transporte	5
Muebles y enseres	10
Equipos de cómputo	4

## Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

(i) Intangibles -

Los activos intangibles adquiridos en forma separada se miden inicialmente al costo. Después del reconocimiento inicial, los activos intangibles se contabilizan al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor, en caso de existir. Los activos intangibles generados internamente, excluidos los gastos de desarrollo capitalizados, no se capitalizan y el desembolso se refleja en el estado de resultados integrales en el periodo en que se incurren.

Los activos intangibles con vidas útiles finitas se amortizan a lo largo de sus vidas útiles económicas, y se revisan para determinar si tuvieron algún deterioro del valor en la medida en que exista algún indicio de que el activo intangible pudiera haber sufrido dicho deterioro. El periodo y el método de amortización para un activo intangible con una vida útil finita se revisan al menos al cierre de cada período sobre el que se informa. Los cambios en la vida útil esperada o el patrón esperado de consumo del activo se contabilizan al modificarse el período o el método de amortización, según corresponda, y se tratan como cambios en las estimaciones contables. El gasto por amortización de activos intangibles con vidas útiles finitas se reconoce en el estado de resultados integrales en la categoría de gastos que resulte más coherente con la función de dichos activos intangibles.

Las ganancias o pérdidas que surjan de dar de baja un activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado de resultados cuando se da de baja el activo respectivo.

(j) Arrendamientos -

Arrendamientos financieros -

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

## Notas a los estados financieros (continuación)

### Arrendamientos operativos -

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

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

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

### (k) Deterioro del valor de los activos de larga duración -

La Compañía revisa y evalúa la desvalorización de sus activos de larga duración cuando existen eventos o cambios económicos que indican que el valor de un activo no va a poder ser recuperado. Una pérdida por desvalorización es el importe por el cual el valor en libros de los activos de larga duración excede el precio de venta neto o el valor de uso, el que sea mayor. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor en uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del uso continuo de un activo y de su disposición al final de su vida útil. Una pérdida por desvalorización reconocida en años anteriores se extorna si se produce un cambio en los estimados que se utilizaron en la última oportunidad en que se reconoció dicha pérdida.

## Notas a los estados financieros (continuación)

(l) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -

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

- Ingresos por alquileres y servicios -

Los ingresos por alquileres se reconocen de manera lineal a lo largo del plazo de arrendamiento. Los ingresos por servicios y el correspondiente costo son reconocidos a medida que devengan y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

- Derechos de llave -

El pago que efectúan los locatarios al momento de ingresar al centro comercial para realizar sus operaciones se reconoce según el criterio del devengado, en función de la duración de los contratos de alquiler y reconociéndose la parte no devengada como un ingreso diferido en el estado financiero de situación financiera.

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

(m) Préstamos y costos de financiamiento -

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

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

(n) Impuestos -

Impuesto a las ganancias corriente -

El pasivo por impuesto a las ganancias corriente es medido como el importe esperado que sea pagado a la Autoridad tributaria, por lo tanto se calcula en base a la renta imponible determinada para fines tributarios.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### Impuesto a las ganancias diferido -

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

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporales imponibles, salvo 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 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 créditos fiscales y pérdidas tributarias arrastrables, salvo las diferencias temporales deducibles relacionadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, donde los activos por impuesto diferido se reconocen solamente en la medida en que sea probable que las diferencias temporales deducibles se reviertan en un futuro cercano, y que existan ganancias imponibles disponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias.

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

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

El impuesto diferido se reconoce en relación a la partida que lo origina, ya sea en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio. Asimismo, los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por impuesto a las ganancias corriente, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma autoridad tributaria y la misma jurisdicción fiscal.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### Impuesto sobre las ventas -

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, 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 que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

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

### (o) Planes de pensión definidos -

La Compañía sólo opera un plan de pensión definido. La contribución a realizar al plan de pensiones definido es en proporción a los servicios prestados a la Compañía por los empleados y se registra como gastos de ventas y de administración en el estado de resultados integrales. Las contribuciones pendientes de pago se registran como un pasivo.

De acuerdo con la legislación peruana, la participación de los trabajadores se calcula sobre la base de la renta imponible determinada para fines tributarios.

### (p) Provisiones -

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

### (q) Contingencias -

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

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

## Notas a los estados financieros (continuación)

(r) Segmentos -

Un segmento de negocios es un grupo de activos y operaciones que proveen bienes o servicios, y que está sujeto a riesgos y retornos significativos distintos a los riesgos y retornos de otros segmentos de negocios. Un segmento geográfico se caracteriza por proveer bienes o servicios dentro de un ambiente económico particular que está sujeto a riesgos y retornos diferentes de aquellos segmentos que operan en otros ambientes económicos.

(s) Eventos posteriores -

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

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

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

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

(i) Estimación por deterioro de cuentas por cobrar -

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

(ii) Vida útil y valores residuales de propiedades de inversión y mobiliario y equipo -

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de propiedades de inversión y mobiliario y equipo involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La Gerencia revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta prospectivamente en el caso de identificarse algún cambio.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- (iii) Valor razonable de propiedades de inversión (ver nota 2.2(g)) -  
Como parte del proceso de adopción de las NIIF, la Compañía ha determinado el valor razonable de sus propiedades de inversión sobre la base de tasaciones efectuadas por un perito independiente, las cuales consideran los flujos de efectivo esperados y antigüedad de los bienes, así como las condiciones de mercado de dichos activos en la fecha de transición a NIIF (01 de enero de 2013).
  
- (iv) Desvalorización de activos de larga duración -  
En cada fecha del estado de situación financiera, la Compañía analiza la existencia de indicios que pudiesen generar la desvalorización de sus activos de larga duración. En caso se identifiquen dichos indicios, la Gerencia estima el valor de uso sobre la base de un modelo de flujos de efectivo descontados. Los flujos de efectivo surgen del presupuesto para los próximos años y no incluyen las inversiones futuras significativas que podrían aumentar el rendimiento del bien o de la unidad generadora de efectivo que se somete a prueba. El importe recuperable es muy sensible a la tasa de descuento utilizada para el modelo de flujos de efectivo descontados, y a los flujos de efectivo futuros esperados.
  
- (v) Recuperación de los activos tributarios diferidos (ver nota 2.2(n)) -  
Se requiere el uso de juicio profesional para determinar si los activos tributarios diferidos se deben reconocer en el estado de situación financiera. Los activos tributarios diferidos exigen que la Gerencia evalúe la probabilidad de que la Compañía genere utilidades gravables en períodos futuros para utilizar los activos tributarios diferidos. Los estimados de ingresos gravables futuros se basan en las proyecciones de flujos de caja de operaciones y la aplicación de las leyes tributarias existentes en cada jurisdicción. En la medida en que los flujos de caja futuros y los ingresos gravables difieran significativamente de los estimados, ello podría tener un impacto en la capacidad de la Compañía para realizar los activos tributarios diferidos netos registrados en la fecha de reporte.

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

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

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 2.4 Nuevos pronunciamientos contables -

A continuación se enumeran las normas e interpretaciones emitidas pero que no se encuentran en vigencia a la fecha de emisión de los presentes estados financieros. La Compañía tiene la intención de adoptar estas normas, según corresponda, cuando entren en vigencia:

- NIC 19 "Beneficios a los empleados", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de julio de 2014.
- Mejoras a las NIIF - Ciclo 2010-2012, éstas mejoras comprenden las modificaciones a la NIIF 2 "Pagos basados en acciones", NIIF 3 "Combinaciones de negocios", NIIF 8 "Segmentos de operación", NIC 16 "Propiedades, planta y equipo", NIC 38 "Activos intangibles" y NIC 24 "Información a revelar sobre partes relacionadas", las cuales son efectivas para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de julio de 2014.
- Mejoras a las NIIF - Ciclo 2011-2013, éstas mejoras comprenden las modificaciones a la NIIF 2 "Pagos basados en acciones", NIIF 3 "Combinaciones de negocios", NIIF 13 "Medición del valor razonable", NIC 40 "Propiedades de inversión", las cuales son efectivas para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de julio de 2014.
- NIIF 14 "Cuentas de diferimientos de actividades reguladas", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016.
- NIIF 11 "Acuerdos conjuntos", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016.
- NIC 16 "Propiedades, planta y equipo" y NIC 38 "Activos intangibles", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016.
- NIC 16 "Propiedades, planta y equipo" y NIC 41 "Agricultura", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016.
- NIC 27 "Estados Financieros Separados", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016.
- NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2017.
- NIIF 9 "Instrumentos financieros", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2018.

A la fecha de este informe, la Gerencia se encuentra evaluando el impacto que estas normas tendrían en los estados financieros de la Compañía cuando éstas entren en vigencia.

### 2.5 Primera aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) -

Como parte del proceso de adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en el Perú, el 27 de abril de 2012, a través de la Resolución N°011-2012-SMV/01, se ha requerido a las sociedades o entidades distintas a las que se encuentran bajo la supervisión de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), cuyos ingresos por ventas o prestaciones de servicios o con activos totales que sean iguales o excedan las treinta mil (30,000) Unidades Impositivas Tributarias (UIT, cuyo valor era de S/.3,650 al 31 de diciembre de 2013), que deben presentar a dicha entidad sus estados financieros separados auditados conforme a las NIIF a partir del año 2014, teniendo como fecha de adopción de dichas normas el 31 de diciembre de 2013. Si bien la Compañía no presentó sus estados financieros al 31 de diciembre de 2013 conforme a NIIF y según lo requerido por la normativa antes indicada, la SMV, mediante Oficio N° 936-2015 - SMV/11.2 de fecha 27 de febrero de 2015, comunicó a la Compañía que no iniciará ningún proceso sancionador por dicha omisión y le requirió que, en lo sucesivo, cumpla con la presentación de información financiera en la forma y plazos establecidos por la SMV. En este sentido, la Compañía ha adoptado plenamente las NIIF durante el año 2014.

Hasta el año terminado el 31 de diciembre de 2013, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con PCGA en el Perú. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 son los primeros estados financieros que la Compañía ha preparado de acuerdo con las NIIF, para lo cual se ha aplicado la NIIF 1 “Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” en la determinación de los balances de apertura al 01 de enero de 2013, fecha de transición a las NIIF. La aplicación de la NIIF 1 implica que todas las NIIF sean aplicadas retrospectivamente en la fecha de transición, incluyendo ciertas excepciones obligatorias y exenciones opcionales definidas por la norma.

Los cuadros y notas explicativas incluidos en los literales (a) al (e) siguientes, brindan una descripción detallada de las principales diferencias entre los PCGA en el Perú y las NIIF aplicadas por la Compañía, y el impacto sobre el patrimonio al 31 de diciembre de 2014, al 31 de diciembre de 2013 y al 01 de enero de 2013, y sobre la utilidad neta al 31 de diciembre de 2013. Asimismo, como parte del proceso de adopción de las NIIF, la Compañía identificó ciertos ajustes y reclasificaciones que no se originaron de una diferencia entre ambas normativas y que son incluidas como parte de las notas antes mencionadas.

Notas a los estados financieros (continuación)

(a) Reconciliación del estado de situación financiera -

(a.1) La reconciliación entre el estado de situación financiera bajo los PCGA en el Perú y las NIIF al 01 de enero de 2013 (fecha de transición a NIIF) se detalla a continuación:

	Nota	Saldos al 01.01.2013 S/.(000)	Ajustes S/.(000)	Reclasificaciones(*) S/.(000)	Saldos al 01.01.2013 bajo NIIF S/.(000)
<b>Activo</b>					
<b>Activo corriente</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo		21,036	-	-	21,036
Cuentas por cobrar comerciales, neto	2.5(e)(i)	9,087	312	-	9,399
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		45,616	-	-	45,616
Cuentas por cobrar diversas		8,812	-	9,861	18,673
Gastos contratados por anticipado	2.5(e)(ii)	1,614	(693)	-	921
<b>Total activo corriente</b>		<b>86,165</b>	<b>(381)</b>	<b>9,861</b>	<b>95,645</b>
Cuentas por cobrar comerciales, neto	2.5(e)(i)	-	3,270	-	3,270
Cuentas por cobrar diversas a largo plazo		27,110	-	(9,861)	17,249
Propiedades de inversión, neto	2.5(e)(iii)	228,825	86,114	-	314,939
Mobiliario y equipo, neto		2,596	-	-	2,596
Intangibles, neto		244	-	-	244
Activo diferido neto por impuesto a las ganancias	2.5(e) (i) ,(ii) y (iii)	15,505	(24,288)	8,783	-
<b>Total activo</b>		<b>360,445</b>	<b>64,715</b>	<b>8,783</b>	<b>433,943</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>					
<b>Pasivo corriente</b>					
Cuentas por pagar comerciales		12,985	-	-	12,985
Cuentas por pagar a partes relacionadas		44,087	-	-	44,087
Cuentas por pagar diversas		17,240	(63)	(13,673)	3,504
Ingreso diferidos	2.5(e)(iv)	-	43	-	43
Porción corriente de las obligaciones financieras	2.5(e)(iii) y (v)	24,416	875	-	25,291
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>98,728</b>	<b>855</b>	<b>(13,673)</b>	<b>85,910</b>
Cuentas por pagar diversas		-	-	13,673	13,673
Cuentas por pagar a partes relacionadas		62,550	-	-	62,550
Ingresos diferidos a largo plazo	2.5(e)(iv)	-	134	-	134
Obligaciones financieras	2.5(e)(iii) y (v)	111,912	7,885	-	119,797
Pasivo diferido neto por impuesto a las ganancias		-	-	8,783	8,783
<b>Total pasivo</b>		<b>273,190</b>	<b>8,874</b>	<b>8,783</b>	<b>290,847</b>
<b>Patrimonio</b>					
Capital social		28,893	-	-	28,893
Capital adicional		100,000	-	-	100,000
Resultados acumulados		(41,638)	55,841	-	14,203
<b>Total patrimonio</b>		<b>87,255</b>	<b>55,841</b>	<b>-</b>	<b>143,096</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>360,445</b>	<b>64,715</b>	<b>8,783</b>	<b>433,943</b>

(\*) La Compañía ha efectuado ciertas reclasificaciones sobre los saldos al 01 de enero de 2013 presentados previamente, con la finalidad de hacerlos comparables con los saldos presentados al 31 de diciembre de 2014. En opinión de la Gerencia, dichas reclasificaciones se han efectuado para una mejor presentación y no han tenido un efecto significativo en los estados financieros ni en los flujos de efectivo de la Compañía.

Notas a los estados financieros (continuación)

(a.2) Asimismo, la reconciliación de los saldos del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 se presenta continuación:

	Nota	Saldos al 31.12.2013 S/.(000)	Ajustes S/.(000)	Reclasificaciones(*) S/.(000)	Saldos al 31.12.2013 bajo NIIF S/(000)
<b>Activo</b>					
<b>Activo corriente</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo		15,773	-		15,773
Cuentas por cobrar comerciales, neto	2.5(e)(i)	12,837	1,446	(8,010)	6,273
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		63,910	-	-	63,910
Cuentas por cobrar diversas		22,942	-	16,842	39,784
Gastos contratados por anticipado	2.5(e)(ii)	1,198	(693)	-	505
<b>Total activo corriente</b>		<b>116,660</b>	<b>753</b>	<b>8,832</b>	<b>126,245</b>
Cuentas por cobrar comerciales, neto	2.5(e)(i)	-	5,473	-	5,473
Cuentas por cobrar diversas a largo plazo		35,311	-	(8,832)	26,479
Propiedades de inversión, neto	2.5(e)(iii)	263,011	95,772	-	358,783
Mobiliario y equipo, neto		4,169	-	-	4,169
Intangibles, neto		326	-	-	326
Activo diferido neto por impuesto a las ganancias	2.5(e) (i), (ii) y (iii)	17,039	(29,307)	12,268	-
<b>Total activo</b>		<b>436,516</b>	<b>72,691</b>	<b>12,268</b>	<b>521,475</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>					
<b>Pasivo corriente</b>					
Cuentas por pagar comerciales		6,390	-	-	6,390
Cuentas por pagar a partes relacionadas		29,178	-	4,150	33,328
Cuentas por pagar diversas		23,154	(178)	(20,386)	2,590
Ingresos diferidos	2.5(e)(iv)	-	82	-	82
Porción corriente de las obligaciones financieras	2.5(e) (iii) y (v)	17,362	-	15,199	32,561
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>76,084</b>	<b>(96)</b>	<b>(1,037)</b>	<b>74,951</b>
Cuenta por pagar diversas		-	-	16,236	16,236
Cuentas por pagar a partes relacionadas		46,612	-	-	46,612
Ingresos diferidos a largo plazo	2.5(e)(iv)	-	241	-	241
Obligaciones financieras	2.5(e)(iii) y (v)	233,141	4,325	(15,199)	222,267
Pasivo diferido neto por impuesto a las ganancias		-	-	12,268	12,268
<b>Total pasivo</b>		<b>355,837</b>	<b>4,470</b>	<b>12,268</b>	<b>372,575</b>
<b>Patrimonio</b>					
Capital social		28,893	-	-	28,893
Capital adicional		100,000	-	-	100,000
Resultados acumulados		(48,214)	68,221	-	20,007
<b>Total patrimonio</b>		<b>80,679</b>	<b>68,221</b>	<b>-</b>	<b>148,900</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>436,516</b>	<b>72,691</b>	<b>12,268</b>	<b>521,475</b>

(\*) La Compañía ha efectuado ciertas reclasificaciones sobre los saldos al 31 de diciembre de 2013 presentados previamente, con la finalidad de hacerlos comparables con los saldos presentados al 31 de diciembre de 2014. En opinión de la Gerencia, dichas reclasificaciones se han efectuado para una mejor presentación y no han tenido un efecto significativo en los estados financieros ni en los flujos de efectivo de la Compañía.

## Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Reconciliación del estado de resultados integrales-

Una reconciliación entre el estado de resultados integrales bajo los PCGA en el Perú y las NIIF por el año 2013 se detalla a continuación:

	Nota	Saldos iniciales 31.12.2013 S/.(000)	Ajustes S/.(000)	Saldos al 31.12.2013 bajo NIIF S/.(000)
Ingresos por servicios	2.5(e)(i)	75,557	2,193	77,750
Gastos administrativos	2.5(e)(i) y (iii)	(54,582)	11,614	(42,968)
Otros ingresos		6,218	-	6,218
Otros gastos		(260)	-	(260)
<b>Utilidad operativa</b>		<u>26,933</u>	<u>13,807</u>	<u>40,740</u>
Ingresos financieros	2.5(e)(i) y (ii)	678	113	791
Gastos financieros	2.5(e)(i) y (ii)	(21,096)	3,479	(17,617)
Diferencia en cambio, neta		<u>(14,625)</u>	<u>-</u>	<u>(14,625)</u>
<b>(Perdida) utilidad antes del impuesto a las ganancias</b>		<u>(8,110)</u>	<u>17,399</u>	<u>9,289</u>
Impuesto a las ganancias	2.5(e)(i),(iii), (iv) y (v)	<u>1,535</u>	<u>(5,020)</u>	<u>(3,485)</u>
<b>Utilidad neta</b>		<u>(6,575)</u>	<u>12,379</u>	<u>5,804</u>

## Notas a los estados financieros (continuación)

(c) Reconciliación del estado de cambios en el patrimonio -

A continuación se presenta la reconciliación del patrimonio neto desde PCGA en el Perú y NIIF al 1 de enero y 31 de diciembre de 2013:

	Nota	Al 31 de diciembre de 2013 S/.(000)	Al 1 de enero de 2013 S/.(000)
<b>Patrimonio según PCGA en el Perú</b>		80,679	87,255
<b>Más (menos) efecto por el ajuste en:</b>			
Linealización de ingresos	2.5(e)(i)	5,751	3,412
Provisión de cuentas por cobrar comerciales registrada en exceso	2.5(e)(i)	1,168	170
Servicio recibido y pendiente de registrar en resultados	2.5(e)(ii)	(693)	(693)
Costo atribuido de las propiedades de inversión	2.5(e)(iii)	87,931	77,331
Derechos de llave	2.5(e)(iv)	(323)	(177)
Costo amortizado de las obligaciones financieras	2.5(e)(v)	3,512	-
Otros ajustes menores		182	86
Pasivo diferido por impuesto a las ganancias		(29,307)	(24,288)
<b>Patrimonio neto de acuerdo a NIIF</b>		<u>148,900</u>	<u>143,096</u>

(d) Reconciliación del estado de flujo de efectivo -

La adopción de las NIIF no tiene efecto en los flujos de efectivo generados por la Compañía; sin embargo, se han generado movimientos de algunas cuentas por los ajustes de conversión que no son significativos.

(e) Notas a la reconciliación del estado de situación financiera y resultados-

Saldos iniciales -

Los saldos iniciales se derivan de los estados financieros de acuerdo con los PCGA en el Perú, que comprenden las NIIF oficializadas a través de resoluciones emitidas al a fecha de emisión de los estados financieros por el Consejo Normativo de Contabilidad (CNC).

## Notas a los estados financieros (continuación)

### Ajustes -

La adopción de las NIIF ha requerido ajustes a los saldos existentes en los estados financieros bajo principios de contabilidad generalmente aceptados en el Perú. Los ajustes más importantes son:

#### (i) Cuentas por cobrar comerciales -

##### (i.1) Ingresos por alquileres (linealización de ingresos) -

La Compañía ha efectuado una revisión de aquellos contratos de alquiler que incluyen incrementos periódicos en la renta mínima fija mensual a los locatarios, con la finalidad de reconocer el ingreso por dichos incrementos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, incluso si los cobros relacionados no se perciben con arreglo a tal base.

Como consecuencia de dicha revisión, se registró un incremento neto del rubro "Cuentas por cobrar comerciales" al 01 de enero de 2013 de aproximadamente S/.3,412,000 (aproximadamente S/.5,751,000 al 31 de diciembre de 2013) con abono a la cuenta "Resultados acumulados" en el patrimonio por aproximadamente S/.2,388,000 (aproximadamente S/.4,026,000 al 31 de diciembre de 2013), importes netos del impuesto a las ganancias diferido de aproximadamente S/.1,024,000 (aproximadamente S/.1,725,000 al 31 de diciembre de 2013).

##### (i.2) Estimación por deterioro de cuentas por cobrar comerciales registrada en exceso -

La Compañía efectuó una revisión individual de deterioro de sus cuentas por cobrar comerciales. Como consecuencia de dicha revisión, se registró un aumento del rubro "Cuentas por cobrar comerciales" al 01 de enero de 2013 de aproximadamente S/.170,000 (aproximadamente S/.1,168,000 al 31 de diciembre de 2013) con abono a la cuenta "Resultados acumulados" en el patrimonio por aproximadamente S/.119,000 (aproximadamente S/.818,000 al 31 de diciembre de 2013), importes netos del impuesto a las ganancias diferido de aproximadamente S/.51,000 (aproximadamente S/.350,000 al 31 de diciembre de 2013).

#### (ii) Servicio recibido pendiente de registrar en resultados -

Durante el año 2012, la Compañía pagó y recibió servicios de corretaje, los cuales, de acuerdo con NIIF, deberían haberse reconocido con los resultados de dicho año. En consecuencia, se registró una disminución del rubro "Gastos pagados por anticipado" al 01 de enero de 2013 y 31 de diciembre de 2013 de aproximadamente S/.693,000 con cargo a cuenta de "Resultados acumulados" en patrimonio por aproximadamente S/.693,000.

## Notas a los estados financieros (continuación)

(iii) Propiedades de inversión -

(iii.1) Costo atribuido -

Como parte del proceso de primera adopción, la Compañía optó por valorizar sus propiedades de inversión a su valor razonable basado en un trabajo de valuación realizado por un perito independiente y utilizar este valor como costo atribuido, acogiéndose a la exención permitida por la NIIF 1. Los activos revaluados corresponden principalmente a terrenos y edificaciones del centro comercial "Plaza Norte". Asimismo, la Compañía realizó una revisión del costo y de la componetización de sus propiedades de inversión y activos fijos, revisando los valores residuales, vidas útiles y métodos de depreciación.

En este sentido, se registró un incremento del rubro "Propiedades de inversión" al 01 de enero de 2013 de aproximadamente S/.77,331,000 (aproximadamente S/.87,931,000 al 31 de diciembre de 2013) como ajuste de transición a las NIIF, con abono a la cuenta "Resultados acumulados" en el patrimonio por aproximadamente S/.54,132,000 (aproximadamente S/.61,552,000 al 31 de diciembre de 2013), importes netos del impuesto a las ganancias diferido de aproximadamente S/.23,199,000 (aproximadamente S/.26,379,000 al 31 de diciembre de 2013).

(iii.2) Arrendamientos financieros implícitos -

Como parte del proceso de primera adopción, la Compañía identificó ciertos activos (principalmente ascensores y escaleras ubicadas en el centro comercial), que, dada su naturaleza, deben considerarse como parte del activo de la Compañía; en consecuencia, se registró un incremento neto del rubro "Propiedades de inversión" al 01 de enero de 2013 de aproximadamente S/.8,783,000 (aproximadamente S/.7,841,000 al 31 de diciembre de 2013), con abono al rubro "Obligaciones financieras".

(iv) Derechos de llave-

Hasta el 31 de diciembre de 2013, los derechos de llave eran reconocidos en resultados por parte de la Compañía en el momento en que eran percibidos, y no en función de la duración de los contratos de alquiler relacionados. En este sentido, como parte del proceso de primera adopción, se registró un incremento neto del rubro "Ingresos diferidos" al 01 de enero de 2013 por aproximadamente S/.177,000 (aproximadamente S/.323,000 al 31 de diciembre de 2013) con abono a la cuenta "Resultados acumulados" en el patrimonio neto de aproximadamente S/.124,000 (aproximadamente S/.226,000 al 31 de diciembre de 2013), importes netos del impuesto a las ganancias diferido de aproximadamente S/.53,000 (aproximadamente S/.97,000 al 31 de diciembre de 2013).

## Notas a los estados financieros (continuación)

- (v) Costo amortizado de obligaciones financieras -  
Como parte del proceso de primera adopción, la Compañía ha registrado el préstamo mantenido con el Banco BTG Pactual S.A. (ver nota 10(b)) al costo amortizado, siguiendo lo establecido por la NIC 39. En consecuencia, se ha registrado un incremento en el rubro de "Obligaciones financieras" al 31 de enero de 2013 por aproximadamente S/.3,512,000, con abono a la cuenta "Resultados acumulados" en el patrimonio neto por aproximadamente S/.2,458,000, importe neto de impuesto a las ganancias diferido de aproximadamente S/.1,054,000.
- (vii) Patrimonio -  
El patrimonio neto resulta de la diferencia entre los activos y pasivos una vez realizados los ajustes por primera adopción de las NIIF, conforme se detalla en los párrafos anteriores. La distribución de los ajustes en las partidas del patrimonio neto se ha realizado de acuerdo con la NIIF 1 y considerando lo siguiente: i) los rubros de capital social y capital adicional, se han mantenido sin modificaciones, debido a que sus importes resultan de la aplicación de las normas legales vigentes en el Perú y representan decisiones de atribución de partidas del patrimonio tomadas por los accionistas; y, ii) todos los efectos remanentes se han incluido en los resultados acumulados al 01 de enero de 2013.

### 3. Transacciones en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a las tasas de cambio del mercado libre. Los tipos de cambio vigentes al 31 de diciembre de 2014 publicados por la Superintendencia de Banca Seguros y AFP aplicados por la Compañía en las cuentas de activo y pasivo son S/.2.981 compra y S/.2.989 venta (S/.2.794 compra y S/.2.796 para la venta al 31 de diciembre de 2013, y al S/.2.549 compra y S/.2.551 venta al 01 de enero de 2013).

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y 01 de enero de 2013, la Compañía tenía los siguientes activos y pasivos en miles de dólares estadounidenses:

	2014 US\$(000)	2013 US\$(000)	01.01.2013 US\$(000)
<b>Activos</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	488	4,699	6,838
Cuentas por cobrar comerciales	111	537	706
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	4,224	12,596	8,741
	<u>4,823</u>	<u>17,832</u>	<u>16,285</u>
<b>Pasivos</b>			
Cuentas por pagar comerciales	1,566	219	951
Cuentas por pagar a partes relacionadas	3,440	15,318	30,304
Cuentas por cobrar diversas	7,878	3,825	2,677
Obligaciones financieras	101,619	91,140	22,616
	<u>114,503</u>	<u>110,502</u>	<u>56,548</u>
<b>Posición pasiva neta</b>	<u>(109,680)</u>	<u>(92,670)</u>	<u>(40,263)</u>

## Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y al 01 de enero de 2013, la Gerencia de la Compañía ha decidido asumir el riesgo de cambio que genera esta posición; por lo tanto, no ha realizado operaciones de cobertura con productos derivados.

Durante el año 2014, la Compañía ha registrado una pérdida neta por diferencia en cambio de aproximadamente S/.18,099,000 (aproximadamente S/.14,625,000 durante el año 2013), la cual se presenta en el rubro "Diferencia en cambio, neta" del estado de resultados integrales.

#### 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)	01.01.2013 S/.(000)
Caja y fondo fijos	19	12	11
Cuentas corrientes	6,385	2,904	8,007
Depósitos a plazo (c)	-	12,857	13,018
	<u>6,404</u>	<u>15,773</u>	<u>21,036</u>

(b) La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en bancos locales, las cuales están denominadas en nuevos soles y en dólares estadounidenses y no generan intereses.

(c) Al 31 de diciembre, y 01 de enero de 2013, correspondían a depósitos a plazo con vencimientos originales hasta 30 días y efectuados en bancos locales, los cuales estaban denominados en dólares estadounidenses. Estos depósitos devengaron una tasa de interés promedio de entre 6.50 a 9.00 por ciento anual y fueron íntegramente liquidados durante el año 2014.

(d) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 y al 01 de enero de 2013, las cuentas corrientes y los depósitos a plazo son de libre disponibilidad y se encuentran libres de gravámenes.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 5. Cuentas por cobrar comerciales, neto

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)	01.01.2013 S/.(000)
<b>Por naturaleza -</b>			
Facturas por cobrar	7,284	6,594	9,576
Letras por cobrar	148	360	458
Ingresos estimados por linealización por facturar (b)	8,093	5,750	3,412
	<u>15,525</u>	<u>12,704</u>	<u>13,446</u>
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar (d)	(255)	(958)	(777)
	<u>15,270</u>	<u>11,746</u>	<u>12,669</u>
<b>Por plazo -</b>			
Corto plazo	7,594	6,273	9,399
Largo plazo	7,676	5,473	3,270
	<u>15,270</u>	<u>11,746</u>	<u>12,669</u>

Las cuentas por cobrar comerciales se originan, principalmente, por los arrendamientos operativos y prestación de servicios, están denominadas en nuevos soles y dólares estadounidenses, son de vencimiento corriente, no tienen garantías específicas y no devengan intereses.

(b) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y al 01 de enero de 2013, corresponde al reconocimiento de los incrementos periódicos en la renta fija mensual a los arrendamientos a lo largo de los plazos de arrendamientos los cuales tienen un vencimiento entre 1 a 20 años.

(c) A continuación se presenta el anticuamiento de las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 y al 01 de enero de 2013:

	31 de diciembre de 2014		
	No deteriorado S/.(000)	Deteriorado S/.(000)	Total S/.(000)
<b>No vencido -</b>	13,826	-	13,826
<b>Vencido -</b>			
De 1 a 30 días	282	-	282
De 31 a 60 días	51	-	51
De 61 a 90 días	566	-	566
Mayores a 91 días	545	255	800
	<u>15,270</u>	<u>255</u>	<u>15,525</u>

## Notas a los estados financieros (continuación)

	31 de diciembre de 2013		
	No deteriorado S/.(000)	Deteriorado S/.(000)	Total S/.(000)
<b>No vencido -</b>	9,771	-	9,771
<b>Vencido -</b>			
De 1 a 30 días	364	-	364
De 31 a 60 días	732	-	732
De 61 a 90 días	879	-	879
Mayores a 91 días	-	958	958
	<u>11,746</u>	<u>958</u>	<u>12,704</u>

	01 de enero de 2013		
	No deteriorado S/.(000)	Deteriorado S/.(000)	Total S/.(000)
<b>No vencido -</b>	9,842	-	9,842
<b>Vencido -</b>			
De 1 a 30 días	2,594	-	2,594
De 31 a 60 días	233	-	233
De 61 a 90 días	-	-	-
Mayores a 91 días	-	777	777
	<u>12,669</u>	<u>777</u>	<u>13,446</u>

(d) El movimiento anual de la estimación por deterioro de cuentas por cobrar ha sido como sigue:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)	01.01.2013 S/.(000)
<b>Saldo inicial</b>	958	777	639
Estimación cargada a resultados, nota 14	194	181	138
Castigos del año	<u>(897)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Saldo final</b>	<u>255</u>	<u>958</u>	<u>777</u>

En opinión de la Gerencia, la estimación por deterioro de cuantas por cobrar mantenida al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y al 01 de enero de 2013, cubre adecuadamente el riesgo de incobrabilidad a dichas fechas.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 6. Cuentas por cobrar diversas

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)	01.01.2013 S/.(000)
<b>Por naturaleza -</b>			
Crédito por impuesto general a las ventas -IGV (b)	39,286	44,948	32,118
Deposito en garantía, nota 10(b)	20,211	14,889	-
Reclamos a terceros (c)	4,142	3,389	2,349
Saldo a favor del impuesto a las ganancias, nota 11(e)	1,960	2,880	882
Otros menores	390	157	573
	<u>65,989</u>	<u>66,263</u>	<u>35,922</u>
<b>Por plazo -</b>			
Corto plazo	45,650	39,784	18,673
Largo plazo (b)	20,339	26,479	17,249
	<u>65,989</u>	<u>66,263</u>	<u>35,922</u>

(b) Corresponde al crédito por IGV generado en la adquisición de bienes y servicios. De acuerdo con las estimaciones de la Gerencia, dicho crédito será recuperado en los próximos años mediante su compensación contra el impuesto por pagar que generen las operaciones gravadas de la Compañía. En opinión de la Gerencia, del saldo mantenido al 31 de diciembre de 2014, un total de aproximadamente S/.20,339,000 será recuperado en el largo plazo.

(c) Corresponde principalmente a fondos por los cuales la Compañía ha solicitado devolución ante la Autoridad Tributaria, y que, a la fecha de este informe se encuentran en proceso de resolución. En opinión de la Gerencia, dichos reclamos serán recuperados a partir del año 2015.

Notas a los estados financieros (continuación)

7. Propiedades de inversión y mobiliario y equipo, neto

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

	Propiedades de inversión (f)				Mobiliario y equipo					
	Terrenos S/.(000)	Edificios y otras construcciones S/.(000)	Obras en curso y otros S/.(000)	2014 Total S/.(000)	2013 Total S/.(000)	Muebles y enferes S/.(000)	Vehículos S/.(000)	Instalaciones y equipos diversos y unidades por recibir S/.(000)	2014 Total S/.(000)	2013 Total S/.(000)
<b>Costo</b>										
Saldo inicial	61,844	319,272	41	381,157	330,348	1,419	484	3,714	5,617	3,553
Adiciones (b)	-	29,609	224	29,833	50,809	450	26	3,415	3,891	2,064
Retiros	-	-	-	-	-	-	-	(314)	(314)	-
Transferencia	-	34	(34)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo final</b>	<u>61,844</u>	<u>348,915</u>	<u>231</u>	<u>410,990</u>	<u>381,157</u>	<u>1,869</u>	<u>510</u>	<u>6,815</u>	<u>9,194</u>	<u>5,617</u>
<b>Depreciación acumulada</b>										
Saldo inicial	-	22,374	-	22,374	15,409	340	84	1,024	1,448	957
Adiciones, nota 14	-	7,768	-	7,768	6,965	157	88	397	642	491
Saldo final	-	<u>30,142</u>	-	<u>30,142</u>	<u>22,374</u>	<u>497</u>	<u>172</u>	<u>1,421</u>	<u>2,090</u>	<u>1,448</u>
<b>Valor neto en libros</b>	<u>61,844</u>	<u>318,773</u>	<u>231</u>	<u>380,848</u>	<u>358,783</u>	<u>1,372</u>	<u>338</u>	<u>5,394</u>	<u>7,104</u>	<u>4,169</u>

(b) Durante el año 2014 la Compañía realizó la remodelación y ampliación del centro comercial "Plaza Norte" por un importe total de aproximadamente S/29,833,000. Dichas obras han sido financiadas mediante un préstamo con el Banco Santander Perú S.A. y con capital propio; ver nota 10(a).

(c) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y al 01 de enero de 2013, el valor neto en libros de los activos bajo contratos de arrendamiento y retroarrendamiento financiero asciende aproximadamente a S/6,910,000, S/7,837,000 y S/8,760,000, respectivamente; ver nota 10 (c).

(d) Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía ha constituido garantías hipotecarias sobre sus inmuebles hasta por aproximadamente US\$80,000,000, como garantía de las operaciones de financiamiento que se detallan en la nota 10 (b).

(e) La Compañía cuenta con pólizas de seguros que cubren de manera suficiente la totalidad de sus activos fijos.

Notas a los estados financieros (continuación)

(f) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y al 01 de enero de 2013, el costo de las propiedades de inversión comprende:

	Centro Comercial "Plaza Norte"			Terminal Terrestre "Plaza Norte"			Total		
	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)	01.01.2013 S/.(000)	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)	01.01.2013 S/.(000)	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)	01.01.2013 S/.(000)
Valor de adquisición del terreno	49,506	49,506	49,506	12,338	12,338	12,338	61,844	61,844	61,844
Obras efectuadas	277,415	253,701	213,086	69,354	63,425	53,272	346,769	317,126	266,358
Impuesto de alcabala	1,619	1,619	1,619	403	403	403	2,022	2,022	2,022
Comisiones inmobiliarias y trámites legales	124	124	124	-	-	-	124	124	124
Trabajos en curso	231	41	-	-	-	-	231	41	-
	<u>328,895</u>	<u>304,991</u>	<u>264,335</u>	<u>82,095</u>	<u>76,166</u>	<u>66,013</u>	<u>410,990</u>	<u>381,157</u>	<u>330,348</u>

(g) La Gerencia de la Compañía ha efectuado una evaluación de la recuperabilidad de sus propiedades de inversión y mobiliario y equipo a través de proyecciones financieras de utilidades y flujos de caja descontados, y de tasaciones realizadas por peritos independientes, y no ha identificado indicios respecto de activos que requieran una provisión por desvalorización, ya que los valores recuperables de sus propiedades de inversión y mobiliario y equipo son superiores a sus correspondientes valores en libros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y al 01 de enero de 2013, respectivamente.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 8. Cuentas por pagar comerciales

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

### 9. Cuentas por pagar diversas

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)	01.01.2013 S/.(000)
<b>Por naturaleza -</b>			
Depósitos en garantía (b)	12,771	9,166	7,222
Financiamiento de locatario (c)	7,049	7,070	6,451
Remuneraciones y participaciones	1,271	747	1,153
Tributos por pagar	326	418	296
Diversas (d)	1,982	1,425	2,055
	<u>23,399</u>	<u>18,826</u>	<u>17,177</u>
<b>Por plazo -</b>			
Corto plazo	3,579	2,590	3,504
Largo plazo (b) y (c)	19,820	16,236	13,673
	<u>23,399</u>	<u>18,826</u>	<u>17,177</u>

(b) Corresponde a las garantías recibidas de los locatarios del centro comercial "Plaza Norte" en cumplimiento de los respectivos contratos de arrendamiento, y que la Compañía devolverá al término de cada contrato, por lo que, en opinión de la Gerencia, la totalidad del saldo mantenido al 31 de diciembre de 2014 será devuelto en el largo plazo.

(c) Corresponde a la construcción de estructuras metálicas en el centro comercial "Plaza Norte" por parte de Maestro Perú S.A., por cuenta de la Compañía. Estas cuentas son pagadas en el tiempo, mediante su aplicación de las facturas por cobrar por concepto de sub-arrendamientos a dicho locatario. En opinión de la Gerencia, dicha deuda será aplicada a partir del año 2016, por lo que se ha considerado en el largo plazo.

(d) Corresponde a provisiones por gastos como energía eléctrica, teléfono, entre otros, cuyas facturas respectivas son recibidas durante el mes siguiente al que se incurren dichos gastos.

Notas a los estados financieros (continuación)

10. Obligaciones financieras

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

Tipo de obligación	Moneda de origen	Tasa de interés %	Vencimiento	Importe original		2014 S/.(000)	2013 S/.(000)	01.01.2013 S/.(000)
				US\$(000)	S/.(000)			
<b>Préstamos bancarios -</b>								
Banco BTG Pactual S.A. (b)	US\$	4.75 - 7.00	2016	80,000	-	240,239	222,079	-
Cooperativa de ahorro y crédito Abaco	US\$	7.00 - 9.00	2014 - 2019	7,300	-	21,819	12,050	36,451
Banco Santander Perú S.A.	US\$	6.70	2017	-	-	29,458	-	-
Grupo Coril Sociedad Agente de Bolsa S.A.	US\$	9.00	2015	4,500	-	4,500	12,862	-
Banco Interamericano de Finanzas - Banbif	US\$	8.00 - 9.25	2013	-	-	-	-	17,238
Banco Santander Perú S.A.	US\$	6.50	2013	-	-	-	-	5,021
Cooperativa de ahorro y crédito Pacífico	US\$	11.00	2013	-	-	-	-	2,778
						<u>296,016</u>	<u>246,991</u>	<u>61,488</u>
<b>Arrendamientos y retro-arrendamientos financieros (c) -</b>								
<b>Terceros -</b>								
Banco Interamericano de Finanzas - Banbif	US\$	9.50	2020	-	-	-	-	28,992
Banco Santander Perú S.A.	US\$	8.35 - 9.75	2015 - 2017	-	-	-	-	45,848
<b>Relacionada, nota 19(e) -</b>								
Corporación Wong S.A.		2.00	2022	-	-	6,910	7,837	8,760
						<u>6,910</u>	<u>7,837</u>	<u>83,600</u>
					<b>Total</b>	<u>302,926</u>	<u>254,828</u>	<u>145,088</u>
					<b>Corriente</b>	279,873	32,561	25,291
					<b>No corriente</b>	<u>23,053</u>	<u>222,267</u>	<u>119,797</u>
					<b>Total</b>	<u>302,926</u>	<u>254,828</u>	<u>145,088</u>

## Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) El 19 de julio de 2013, la Compañía suscribió un contrato de préstamo a mediano plazo con el Banco BTG Pactual S.A., por un monto total de US\$80 millones (equivalente a S/.240 millones al 31 de diciembre de 2014), y por un plazo original de treinta meses que vencía en enero de 2016. Los fondos obtenidos fueron utilizados principalmente para el prepago de la deuda financiera que se mantenía con la banca local derivada de la obtención de préstamos, arrendamientos y retro arrendamientos financieros, que originó la liberación de una serie de garantías. De acuerdo con los términos del contrato, este préstamo tiene vencimientos trimestrales a una tasa nominal anual de 4.75 por ciento si el pago anticipado de la misma se realiza durante el primer año, 6 por ciento si se realiza durante el segundo año y 7 por ciento si es pagada de acuerdo con el cronograma original establecido (trimestralmente hasta enero de 2016). A la fecha de este informe, la Gerencia de la Compañía tiene la intención de prepagar esta obligación durante el año 2015 con fondos provenientes de una emisión de instrumentos de deuda, por lo que ésta ha sido clasificada en su totalidad como un pasivo de corto plazo en los estados financieros al 31 de diciembre de 2014.

Dicho préstamo se encuentra garantizado por un fideicomiso de cesión de derechos sobre los flujos administrado por el Banco de Crédito del Perú S.A., quien mantiene cuentas en garantía por aproximadamente S/.20,211,000 y S/.14,889,000 al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, respectivamente, ver nota 6(a), así como por la constitución de nuevas hipotecas sobre inmuebles a favor del Banco BTG Pactual S.A. por un monto equivalente al total de préstamo; ver nota 7(a). La Compañía se encuentra también obligada a cumplir con los siguientes ratios financieros que se calculan trimestralmente:

- Cobertura de servicio de deuda (EBITDA de 12 últimos meses/ Servicio de deuda), no menos de 2.5x.
- Ratio de apalancamiento (Pasivo total/ Patrimonio Neto), no mayor a 3.15x veces.
- Ratio de apalancamiento (Deuda financiera neta/ EBITDA de los 12 últimos meses), no mayor de 5.75x veces durante el primer año, 5x veces durante el segundo año y 4.5x veces durante los últimos seis meses del plazo del contrato de préstamo.

En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2014 la Compañía ha cumplido con dichos ratios financieros (covenants). Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía incumplió con ciertos covenants; sin embargo, obtuvo las exenciones (waivers) correspondientes del Banco BTG Pactual S.A., y, durante el año 2014, cumplió con ciertos compromisos adicionales pactados con dicha entidad financiera, tales como la capitalización de acreencias con los accionistas por aproximadamente S/.15,000,000; ver nota 12(a), y no recibir nuevos préstamos provenientes de partes relacionadas, entre otros.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) De acuerdo a lo estipulado en los contratos de arrendamiento financiero, las garantías que la Compañía mantenía con las entidades financieras eran los mismos bienes relacionados a dichos contratos; ver nota 7(c). Asimismo, los pagos futuros de los arrendamientos financieros al 31 diciembre 2014 y de 2013, y 01 de enero de 2013 son como sigue:

	2014		2013		01.01.2013	
	Pagos mínimos S/.(000)	Pagos mínimos S/.(000)	Valor presente de los pagos de arrendamiento S/.(000)	Valor presente de los pagos de arrendamiento S/.(000)	Pagos mínimos S/.(000)	Valor presente de los pagos de arrendamiento S/.(000)
En un año	1,289	907	907	902	75,222	74,840
Mayor a un año	6,214	6,003	7,122	6,935	8,971	8,760
Total pagos a efectuar	7,503	6,910	8,029	7,837	84,193	83,600
Menos intereses por pagar	(593)	-	(192)	-	(593)	-
<b>Total</b>	<b>6,910</b>	<b>6,910</b>	<b>7,837</b>	<b>7,837</b>	<b>83,600</b>	<b>83,600</b>

- (d) Durante el año 2014, las obligaciones financieras devengaron intereses por aproximadamente a S/.20,718,000 (S/.14,755,000 durante el año 2013), los cuales se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado de resultados integrales, ver nota 17.

- (e) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y al 01 de enero de 2013, el calendario de amortización de la porción no corriente de las obligaciones financieras es como sigue:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)	01.01.2013 S/.(000)
2014	-	-	1,908
2015	-	216,053	9,295
2016	12,788	907	907
2017 en adelante	10,265	5,307	107,687
	<u>23,053</u>	<u>222,267</u>	<u>119,797</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

11. Pasivo diferido neto por 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)	Ingreso (gasto) S/.(000)	Al 31 de diciembre de 2013 S/.(000)	Ingreso (gasto) S/.(000)	Al 31 de diciembre de 2014 S/.(000)
<b>Activo diferido</b>					
Pérdida tributaria arrastrable, nota 18 (d)	15,559	2,648	18,207	(2,729)	15,478
<b>Total activo diferido</b>	<b>15,559</b>	<b>2,648</b>	<b>18,207</b>	<b>(2,729)</b>	<b>15,478</b>
<b>Pasivo diferido</b>					
Costo atribuido de propiedades de inversión	(23,199)	(3,180)	(26,379)	1,187	(25,192)
Linealización de ingresos	(1,024)	(701)	(1,725)	(609)	(2,334)
Depositos en garantía	(19)	(34)	(53)	(75)	(128)
Comisión de estructuración		(1,054)	(1,054)	600	(454)
Otros	(100)	(1,164)	(1,264)	114	(1,150)
<b>Total pasivo diferido</b>	<b>(24,342)</b>	<b>(6,133)</b>	<b>(30,475)</b>	<b>1,217</b>	<b>(29,258)</b>
<b>Total pasivo diferido, neto</b>	<b>(8,783)</b>	<b>(3,485)</b>	<b>(12,268)</b>	<b>(1,512)</b>	<b>(13,780)</b>

(b) Debido a la reducción de la tasa del impuesto a las ganancias indicada en la nota 18(a), durante el año 2014 se ha generado una disminución de aproximadamente S/.3,979,000 y S/.2,381,000 en el pasivo y activo diferido, respectivamente, generando una ganancia neta de aproximadamente S/.1,598,000 registrada en el rubro "Impuesto a las ganancias" del estado de resultados integrales.

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Corriente	129	-
Diferido	1,512	3,485
<b>Total</b>	<b>1,641</b>	<b>3,485</b>

## Notas a los estados financieros (continuación)

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

	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014		Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013	
	S/.(000)	%	S/.(000)	%
<b>Utilidad antes del impuesto a las ganancias</b>				
ganancias	4,522	100.00	9,289	100.00
Gasto teórico	1,357	30.00	2,786	30.00
Efecto neto por cambio de tasa (b)	(1,598)	(35.34)	-	-
Efecto neto de partidas permanentes no deducibles	1,882	41.62	699	(7.53)
<b>Gasto por impuesto a las ganancias registrado</b>	<b>1,641</b>	<b>36.28</b>	<b>3,485</b>	<b>37.52</b>

- (e) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y al 01 de enero de 2013, el saldo a favor del impuesto a las ganancias corriente, neta de los pagos a cuenta efectuados, asciende a aproximadamente S/1,960,000, S/2,880,000 y S/882,000, respectivamente, ver nota 6(a).

## 12. Patrimonio

- (a) Capital -

Al 31 de diciembre de 2013 y 01 de enero de 2013, el capital social estaba representado por 28,892,913 acciones comunes de S/1.00 de valor nominal cada una, suscritas y pagadas.

En junta General de Accionistas del 30 de junio de 2014, se autorizó la capitalización de acreencias con accionistas por aproximadamente S/15,000,000, así como la transferencia de capital adicional a capital social por aproximadamente S/100,000,000. Como consecuencia de dichas transacciones, al 31 de diciembre de 2014 el capital social de la Compañía está representado por 143,892,913 acciones comunes de S/1.00 de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y totalmente pagadas. Asimismo, la composición del accionariado de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 es como sigue:

	2014		2013	
	Número de acciones	%	Número de acciones	%
<b>Accionistas</b>				
Erasmus Wong Lu Vega	143,878,524	99.99	28,603,984	99.99
Erasmus Martin Wong Kongfook	14,389	0.01	288,929	0.01
	<b>143,892,913</b>	<b>100.00</b>	<b>28,892,913</b>	<b>100.00</b>

## Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Reserva legal -

Según lo dispone la Ley General de Sociedades, se requiere que un mínimo del 10 por ciento de la utilidad distribuable de cada ejercicio se transfiera a una reserva legal hasta que ésta sea igual al 20 por ciento del capital. La reserva legal puede compensar pérdidas o puede ser capitalizada, existiendo en ambos casos la obligación de reponerla. La reserva legal se apropia cuando la Junta General de Accionistas aprueba la misma. A la fecha de este informe, se encuentra pendiente la transferencia de la reserva legal correspondiente del año 2014 y años anteriores en su integridad.

### 13. Ingresos por servicios

A continuación se presenta la composición de los ingresos por servicios:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Alquiler de locales comerciales	84,687	68,914
Prestación de servicios	6,326	5,711
Ingresos por publicidad	4,629	2,946
Otros menores	264	179
	<u>95,906</u>	<u>77,750</u>

### 14. Gastos de administración y ventas

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Servicios a terceros (b)	18,002	14,002
Gastos de personal, nota 15	11,964	9,396
Depreciación, nota 7(a)	8,410	7,456
Rentas por derecho de superficie, nota 1(c)	6,773	6,483
Tributos	2,467	2,403
Alquiler de equipos diversos	1,012	969
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar, nota 5(d)	194	181
Otros menores	2,146	2,078
	<u>50,968</u>	<u>42,968</u>

(b) Incluye gastos por servicios de electricidad, servicios administrativos, gastos de seguridad, publicidad, limpieza y otros servicios.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 15. Gastos de personal

(a) A continuación se presenta la composición de la estructura de los gastos de personal:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Remuneraciones	6,666	5,578
Gratificaciones	1,360	1,061
Compensación por tiempo de servicios	738	609
Otros gastos de personal	<u>3,200</u>	<u>2,148</u>
	<u>11,964</u>	<u>9,396</u>

(b) El promedio de empleados de los años 2014 y 2013 fue de 234 y 208, respectivamente.

### 16. Otros ingresos y gastos de operación

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
<b>Otros ingresos -</b>		
Ingresos por enajenación	314	-
Ganancia por retro-arrendamiento financiero (b)	-	6,037
Otros menores	<u>109</u>	<u>181</u>
	<u>423</u>	<u>6,218</u>
<b>Otros gastos -</b>		
Costo de enajenación	314	-
Otros menores	<u>1</u>	<u>260</u>
	<u>315</u>	<u>260</u>

(b) Durante el año 2012, la Compañía celebró un contrato de retro-arrendamiento financiero con el Banco Santander del Perú S.A. sobre cierto inmueble por aproximadamente S/.41,773,000. La ganancia neta que surgió de dicho retro-arrendamiento financiero correspondía a la diferencia entre el valor de venta y su valor neto en libros, la cual se reconoció en el rubro "Otros ingresos" del estado de resultados integrales del año 2013, debido a que durante ese año la deuda relacionada a dicho contrato de retro-arrendamiento financiero fue cancelada anticipadamente.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 17. Gastos financieros

A continuación se presenta la composición de esta cuenta:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Intereses por obligaciones financieras, nota 10(d)	20,718	14,755
Otros	<u>2,295</u>	<u>2,862</u>
	<u>23,013</u>	<u>17,617</u>

### 18. Situación tributaria

- (a) La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y al 01 de enero de 2013, la tasa del impuesto a las ganancias es de 30 por ciento sobre la utilidad gravable.

En atención a la Ley 30296, la tasa del impuesto la ganancia aplicable sobre la utilidad gravable, luego de deducir la participación de los trabajadores será la siguiente:

- Ejercicio 2015 y 2016: 28 por ciento.
- Ejercicio 2017 y 2018: 27 por ciento.
- Ejercicio 2019 en adelante: 26 por ciento.

Las personas jurídicas no domiciliadas en el Perú y las personas naturales están sujetas a la retención de un impuesto adicional sobre los dividendos recibidos.

Al respecto, en atención a la Ley 30296, el impuesto adicional a los dividendos por las utilidades generadas será el siguiente:

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

- (b) Para propósito de la determinación del Impuesto a la Renta, los precios de transferencia de las transacciones con empresas relacionadas y con empresas residentes en territorios de baja o nula imposición, deben estar sustentados con documentación e información sobre los métodos de valoración utilizados y los criterios considerados para su determinación. Con base en el análisis de las operaciones de la Compañía, la Gerencia y sus asesores legales opinan que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 y al 01 de enero de 2013.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a 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 y del impuesto general a las ventas de los años 2010, 2011, 2012 y 2014, están sujetas a fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria. Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria pueda dar a las normas legales vigentes, no es posible determinar si de las revisiones que se realicen resultarán o no pasivos para la Compañía, por lo que cualquier mayor impuesto o recargo que pudiera resultar de eventuales revisiones fiscales sería aplicado a los resultados del ejercicio en que éste se determine. Sin embargo, en opinión de la Gerencia de la Compañía y de sus asesores legales, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 y al 01 de enero de 2013.

A la fecha de este informe, la Autoridad Tributaria se encuentra en proceso de fiscalización de las declaraciones juradas del año 2013 de la Compañía. Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria puede 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 eventual mayor impuesto o recargo que pudiera resultar de las revisiones fiscales sería aplicado a los resultados del ejercicio en que éste se determine. 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 y al 01 de enero de 2013.

- (d) Al 31 de diciembre de 2014, la pérdida tributaria arrastrable determinada por la Compañía asciende a aproximadamente S/.59,529,000 (S/.60,689,000 al 31 de diciembre de 2013). La Gerencia de la Compañía ha decidido optar por el sistema de imputación de pérdidas al 50 por ciento de las rentas netas de tercera categoría que se obtengan en los ejercicios inmediatos posteriores imputándola año a año hasta agotar su importe. El monto de la pérdida tributaria arrastrable está sujeto al resultado de las revisiones indicadas en el párrafo (c) anterior.

En opinión de la Gerencia, la pérdida tributaria arrastrable al 31 de diciembre de 2014 sería imputada a partir del año 2019 en adelante, por lo que el activo diferido relacionado a dicha pérdida ha sido estimado utilizando la tasa del 26 por ciento; ver literal (a) anterior y nota 11(a).

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 19. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
<b>Ingresos:</b>		
Ingresos por servicios	<u>677</u>	<u>788</u>
	<u>677</u>	<u>788</u>
<b>Gastos:</b>		
Mantenimiento y reparación	1,347	1,622
Alquileres	957	957
Servicios y contratistas	369	783
Intereses por préstamos recibidos	339	2,862
Publicidad y publicaciones	72	80
Otros servicios	<u>292</u>	<u>269</u>
	<u>3,376</u>	<u>6,573</u>

## Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Como resultado de las transacciones realizadas por la Compañía, al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y al 01 de enero de 2013, se mantienen los siguientes saldos con accionistas y entidades vinculadas:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)	01.01.2013 S/.(000)
<b>Cuentas por cobrar</b>			
Trastiendas Integradas S.A.C. (b)	28,636	2,199	693
Corporación E.W. S.A.C. (c)	23,738	20,474	18,003
Inmobiliaria Nazhao S.A.C. (c)	4,424	24,477	20,675
Inmobiliaria Leblon S.A.C. (c)	2,806	2,508	191
Gelan S.A.	1,685	1,076	1,044
Servicios Trastiendas S.A.C.	1,066	1,084	765
Inmobiliaria Valle de Lurin S.A.C.	798	-	-
Otros menores	1,696	1,950	1,767
	<u>64,849</u>	<u>53,768</u>	<u>43,138</u>
Accionistas	<u>1,425</u>	<u>10,142</u>	<u>2,478</u>
	<u>66,274</u>	<u>63,910</u>	<u>45,616</u>
<b>Cuentas por pagar</b>			
Inmobiliaria Nazhao S.A.C. (c)	4,103	27,843	9,708
Agro Industrial Paramonga S.A.A. (c)	3,247	3,029	2,894
Trastiendas Integradas S.A.C.	1,871	249	7,825
Corporación EW S.A.C (c)	94	4,686	14,723
Otros menores	1,616	4,482	20,521
	<u>10,931</u>	<u>40,289</u>	<u>55,671</u>
Accionistas (d)	<u>10,628</u>	<u>39,651</u>	<u>50,966</u>
	<u>21,559</u>	<u>79,940</u>	<u>106,637</u>
<b>Por vencimiento -</b>			
Corto plazo	1,517	33,328	44,087
Largo plazo	20,042	46,612	62,550
	<u>21,559</u>	<u>79,940</u>	<u>106,637</u>

Los saldos por cobrar y pagar a partes relacionadas corresponden principalmente a préstamos para capital de trabajo.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Al 31 de diciembre de 2014, corresponde a desembolsos efectuados por la Compañía por cuenta de su relacionada para la construcción de un nuevo centro comercial. De acuerdo con las condiciones de dichos financiamientos, éstas le serán devueltos a la Compañía durante el año 2015.
- (c) Los saldos por cobrar y pagar con Corporación E.W. S.A.C., Inmobiliaria Nazhao S.A.C., Inmobiliaria Leblon S.A.C. y Agro Industrial Paramonga S.A.A., corresponden principalmente a préstamos de corto plazo para capital de trabajo, los cuales devengan intereses de entre 7.50 y 15.00 por ciento anual.
- (d) Las cuentas por pagar a accionistas están relacionadas con habilitaciones para capital de trabajo. Estas cuentas son consideradas de vencimiento corriente, no cuentan con garantías específicas y devengan intereses a la tasa de 9 por ciento nominal anual.
- (e) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 y al 01 de enero de 2013, la Compañía mantiene contratos de arrendamientos financieros implícitos con su relacionada Corporación Wong S.A. por aproximadamente S/.6,910,000, S/.7,837,000 y S/.8,760,000, respectivamente, ver notas 2.5(e)(iii) y 10 (a).

### 20. Contingencias

La Compañía mantiene procesos laborales y otros procesos relacionados con sus actividades; sin embargo, en opinión de la Gerencia y de sus asesores legales, los importes relacionados a dichos procesos no son significativos para los estados financieros, y, la Compañía cuenta con argumentos suficientes que defienden su posición, por lo que espera resultados favorables sobre dichos procesos y; por ende, no ha registrado ninguna provisión por contingencias al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y al 01 de enero de 2013.

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

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

## Notas a los estados financieros (continuación)

(a) Estructura de gestión de riesgos -

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

(i) Directorio -

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

(ii) Gerencia de Finanzas -

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

(b) Mitigación de riesgos -

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

### 21.1 Riesgo de mercado

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

(a) Riesgo de tasa de interés -

La política de la Compañía 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.

(b) Riesgo de tipo de cambio -

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo que el valor razonable a los flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúe por variaciones en los tipos de cambio. La Gerencia de Finanzas es la responsable de identificar, medir, controlar e informar la exposición al riesgo cambiario global de la Compañía. 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

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

El siguiente cuadro muestra el análisis de sensibilidad de los dólares estadounidenses (la única moneda distinta a la funcional en que la Compañía tiene una exposición significativa al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y al 01 de enero de 2013), en sus activos y pasivos monetarios y sus flujos de caja estimados. El análisis determina el efecto de una variación razonablemente posible del tipo de cambio del dólar estadounidense, considerando las otras variables constantes en el estado de resultados integrales antes del impuesto a la renta. 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	2014	2013	01.01.2013
	tasas de cambio %			
<b>Devaluación -</b>				
Dólares	5	(7,708)	(12,957)	(5,137)
Dólares	10	(15,415)	(25,914)	(10,274)
<b>Revaluación -</b>				
Dólares	5	7,708	12,957	5,137
Dólares	10	15,415	25,914	10,274

### 21.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida. La Compañía 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.

(i) Instrumentos financieros y depósitos bancarios

El riesgo de crédito del saldo en bancos es administrado por la Gerencia de Finanzas de acuerdo con las políticas de la Compañía. Los límites de crédito de contraparte son revisados por la Gerencia y el Directorio. Los límites son establecidos para minimizar la concentración de riesgo y, por consiguiente, mitigar pérdidas financieras provenientes de incumplimientos potenciales de la contraparte. La máxima exposición al riesgo de crédito por los componentes de los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y al 01 de enero de 2013 proviene de los rubros efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y diversas, y cuentas por cobrar a partes relacionadas.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### (ii) Cuentas por cobrar -

Los saldos pendientes de cuentas por cobrar son periódicamente revisados para asegurar su recupero. En el caso de las cuentas por cobrar comerciales, dichas cuentas por cobrar se han generado principalmente por los contratos de alquiler de locales y, en opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y al 01 de enero de 2013, se mantienen con clientes que poseen solvencia y solidez crediticia y amplias líneas de crédito, lo que asegura la oportuna cancelación de los saldos por cobrar; en este sentido, la Gerencia considera que la Compañía no incurrirá en pérdidas significativas por riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y al 01 de enero de 2013.

### 21.3 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 de 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.

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 año S/.(000)	De 1 a 2 años S/.(000)	Total S/.(000)
<b>Al 31 de diciembre de 2014</b>			
Cuentas por pagar (comerciales y no comerciales)	16,593	19,820	36,413
Cuentas por pagar a partes relacionadas	1,517	20,042	21,559
Obligaciones a largo plazo			
Amortización del capital	279,873	23,053	302,926
Amortización de intereses	4,717	939	5,656
<b>Total</b>	<b>302,700</b>	<b>63,854</b>	<b>366,554</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2013</b>			
Cuentas por pagar (comerciales y no comerciales)	8,980	16,236	25,216
Cuentas por pagar a partes relacionadas	33,328	46,612	79,940
Obligaciones a largo plazo			
Amortización del capital	32,561	222,267	254,828
Amortización de intereses	12,058	11,969	24,027
<b>Total</b>	<b>86,927</b>	<b>297,084</b>	<b>384,011</b>

## Notas a los estados financieros (continuación)

	Menos de 1 año S/.(000)	De 1 a 2 años S/.(000)	Total S/.(000)
<b>Al 01 de enero de 2013</b>			
Cuentas por pagar (comerciales y no comerciales)	16,489	13,673	30,162
Cuentas por pagar a partes relacionadas	44,087	62,550	106,637
Obligaciones a largo plazo			
Amortización del capital	25,291	119,797	145,088
Amortización de intereses	2,946	323,940	326,886
<b>Total</b>	<b>88,813</b>	<b>519,960</b>	<b>608,773</b>

### 21.4 Gestión de capital

El objetivo principal de la gestión del capital de la Compañía es asegurar que éstas mantengan una calificación de crédito sólida y ratios de capital saludables para poder sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas.

La Compañía gestiona en su estructura de capital y realiza los ajustes pertinentes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar los pagos de dividendos a los accionistas, reembolsarles capital o emitir nuevas acciones. Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y al 01 de enero de 2013, no hubo modificaciones en los objetivos, políticas, ni en los procesos relacionados con la gestión del capital.

La Compañía controla el capital utilizando un ratio de endeudamiento, definido como el cociente entre la deuda neta y el patrimonio más la deuda neta. La Compañía tiene la política de mantener ese ratio entre 60 y 70 por ciento; así tenemos:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)	01.01.2013 S/.(000)
Obligaciones financieras (nota 10)	302,926	254,828	145,088
Cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a partes relacionadas y cuentas por pagar diversas (notas 8, 9 y 19 (b))	57,972	105,156	136,799
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo (nota 4)	6,404	15,773	21,036
Deuda neta (a)	354,494	344,211	260,851
Patrimonio	166,781	148,900	143,096
Capital total y deuda neta (b)	521,275	493,111	403,947
Índice de apalancamiento (a/b)	68%	70%	65%

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 22. Valor razonable

Las metodologías y supuestos empleados por la Compañía para determinar los valores estimados de mercado dependen de los términos y características de riesgo de los diversos instrumentos financieros y comprenden lo siguiente:

- (i) Activos cuyo valor razonable es similar a su 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 a su 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.
- (ii) Instrumentos financieros a tasa fija - El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasa fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares. Estos instrumentos se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

Sobre la base de los criterios descritos anteriormente, la Gerencia estima que no existen diferencias importantes entre el valor en libros y el valor razonable de los instrumentos financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 y al 01 de enero de 2013.

**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](http://ey.com)

© 2015 EY  
All Rights Reserved.

