

**INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.**

**Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2014 y de 2013**

**(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)**



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



**KPMG en Perú**  
Torre KPMG. Av. Javier Prado Oeste 203  
San Isidro. Lima 27, Perú

Teléfono 51 (1) 611 3000  
Fax 51 (1) 421 6943  
Internet [www.kpmg.com/pe](http://www.kpmg.com/pe)

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de  
Inmobiliaria Costa Nueva S.A.C.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Costa Nueva S.A.C. (una subsidiaria de Inmuebles Panamericana S.A.), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas de la 1 a la 21 adjuntas a dichos estados financieros.

### *Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros*

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

### *Responsabilidad del Auditor*

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

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno pertinente de la Compañía en 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 las políticas contables aplicadas son apropiadas 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 en nuestras auditorías es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

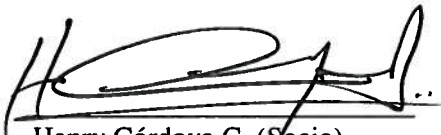
*Opinión*

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

Lima, Perú

9 de marzo de 2015

Refrendado por:



Henry Córdova C. (Socio)  
C.P.C.C. Matrícula N° 01-28989

CAIPO Y ASOCIADOS



**INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.**

**Estados Financieros  
31 de diciembre de 2014 y de 2013**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
<b>Estados Financieros</b>	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados Integrales	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4 - 5
Notas a los Estados Financieros	6 - 31

## INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

## Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

(Expresado en miles de nuevos soles)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>		<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Activo</b>				<b>Pasivo</b>			
<b>Activo corriente</b>				<b>Pasivo corriente</b>			
Efectivo	5	902	179	Acreedores comerciales	13	216	2,019
Otros activos financieros	6	1,301	-	Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	74	958
Deudores comerciales	7	1,162	284	Otras cuentas por pagar	14	308	78
						-----	-----
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	8	171	151	<b>Total pasivo corriente</b>		598	3,055
Otras cuentas por cobrar		4	11			-----	-----
Impuestos y gastos pagados por anticipado	9	5,948	5,979	<b>Pasivo no corriente</b>			
		-----	-----	Otras cuentas por pagar	14	294	225
<b>Total activo corriente</b>		9,488	6,604	Pasivo diferido por impuesto a las ganancias	10	632	-
		-----	-----			-----	-----
<b>Activo no corriente</b>				<b>Total pasivo no corriente</b>		926	225
Activo diferido por impuesto a las ganancias	10	1,901	2,975			-----	-----
Propiedades de inversión	11	33,009	27,179	<b>Total pasivo</b>		1,524	3,280
Mobiliario y equipo	12	231	152			-----	-----
Activos intangibles		-	1	<b>Patrimonio</b>	15		
		-----	-----	Capital		46,883	41,138
<b>Total activo no corriente</b>		35,141	30,307	Otras reservas de capital		189	-
		-----	-----	Resultados acumulados		( 3,967)	( 7,507)
		-----	-----			-----	-----
<b>Total activo</b>		44,629	36,911	<b>Total patrimonio</b>		43,105	33,631
		=====	=====			-----	-----
				<b>Total pasivo y patrimonio</b>		44,629	36,911
						=====	=====

Las notas adjuntas de la 1 a la 21 son parte integral de los estados financieros.

## INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

## Estado de Resultados Integrales

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

(Expresado en miles de nuevos soles)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos por servicios inmobiliarios	16	5,498	409
Costo de los servicios inmobiliarios	17	( 2,278)	( 370)
<b>Utilidad bruta</b>		----- 3,220	----- 39
Gastos de administración		( 210)	( 91)
Otros gastos	18	( 986)	( 91)
Pérdida por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	11	3,277	( 10,066)
Otros ingresos	18	542	-
<b>Utilidad (pérdida) operativa</b>		----- 5,843	----- ( 10,209)
Ingresos financieros		30	14
Gastos financieros		( 10)	( 5)
Diferencia de cambio, neta	4	9	( 39)
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias</b>		----- 5,872	----- ( 10,239)
Impuesto a las ganancias	10 y 19	( 1,951)	2,956
<b>Utilidad (pérdida) del año</b>		----- 3,921	----- ( 7,283)
Otros resultados integrales		-	-
<b>Total resultados integrales</b>		----- 3,921	----- ( 7,283)

Las notas adjuntas de la 1 a la 21 son parte integral de los estados financieros.

## INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

## Estado de Cambios en el Patrimonio

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

(Expresado en miles de nuevos soles)

	<u>Número de acciones en miles</u>	<u>Capital</u>	<u>Otras reservas de capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldos al 1 de enero de 2013	4,934	4,934	-	( 224)	4,710
Pérdida del año	-	-	-	( 7,283)	( 7,283)
<b>Total resultados integrales</b>	-	-	-	( 7,283)	( 7,283)
Aporte de capital en efectivo	29,150	29,150	-	-	29,150
Capitalización de acreencias	7,054	7,054	-	-	7,054
<b>Total transacciones con accionistas</b>	36,204	36,204	-	-	36,204
Saldos al 31 de diciembre de 2013	41,138	41,138	-	( 7,507)	33,631
Utilidad del año	-	-	-	3,921	3,921
<b>Total resultados integrales</b>	41,138	41,138	-	3,921	3,921
Aporte de accionistas	5,745	5,745	-	-	5,745
Transferencia a otras reservas de capital	-	-	189	( 189)	-
<b>Total transacciones con accionistas</b>	5,745	5,745	189	( 189)	5,745
Otros	-	-	-	( 192)	( 192)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	46,883	46,883	189	( 3,967)	43,105

Las notas adjuntas de la 1 a la 21 son parte integral de los estados financieros.



## INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

## Estado de Flujos de Efectivo

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

(Expresado en miles de nuevos soles)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	4,213	-
Efectivo pagado a proveedores, relacionadas, empleados y administración tributaria	( 4,482)	-
Otros pagos neto relativos a las actividades de operación	111	( 3,287)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de operación</b>	<b>( 158)</b>	<b>( 3,287)</b>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición de mobiliario y equipo	( 105)	( 154)
Adquisición de propiedades de inversión	( 3,075)	( 28,339)
Apertura de fondos mutuos	( 1,301)	-
Venta de propiedades de inversión	522	-
Préstamos de entidades relacionadas	( 905)	2,773
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>	<b>( 4,864)</b>	<b>( 25,720)</b>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aporte de capital	5,745	29,150
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento</b>	<b>5,745</b>	<b>29,150</b>
Aumento neto de efectivo	723	143
Efectivo al inicio del año	179	36
Efectivo al final del año	902	179
<b>Transacciones que no representan movimientos de efectivo:</b>		
Capitalización de acreencias	-	7,054

## INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

## Estado de Flujos de Efectivo

La conciliación entre la utilidad (pérdida) del año con el efectivo utilizado en las actividades de operación, es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad (pérdida) del año	3,921	( 7,283)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) del año con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Depreciación	26	1
Provisión cobranza dudosa	-	13
Impuesto a las ganancias diferidas	1,514	( 2,975)
Ajuste valor razonable de propiedades de inversión	( 3,277)	10,066
Otros	79	-
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo:		
Deudores comerciales	( 878)	( 297)
Otras cuentas por cobrar	( 7)	( 5,066)
Impuestos y gastos contratados por anticipado	( 31)	( 55)
Acreedores comerciales	( 1,803)	2,007
Otras cuentas por pagar	298	302
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	( 158)	( 3,287)
	=====	=====

Las notas adjuntas de la 1 a la 21 son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

(1) Antecedentes y Actividad Económica

(a) Antecedentes

Inmobiliaria Costa Nueva S.A.C. (en adelante “la Compañía”), es una sociedad anónima cerrada peruana, constituida el 15 de noviembre de 2010 en la ciudad de Lima, y es subsidiaria de Inmuebles Panamericana S.A. (empresa domiciliada en Lima, en adelante “IPSA”, la cual posee el 99.99% de las acciones representativas de su capital.

La dirección registrada de la Compañía es Av. Alfredo Mendiola N° 3698, Independencia, Lima, Perú.

(b) Actividad Económica

La actividad principal de la Compañía es el desarrollo del proyecto inmobiliario Centro Comercial “Mega Express Barranca” en la ciudad de Barranca, Departamento de Lima, Perú. El Centro Comercial inicio operaciones el 2 de diciembre de 2013.

La administración del Centro Comercial es efectuada por la subsidiaria Administradora Panamericana S.A.C. (en adelante “APSAC”) en virtud de un Contrato de Administración por el cual APSAC cobra a la Compañía el de 5% ingresos efectivos devengados por la Compañía en el período; el plazo del contrato es indeterminado. Adicionalmente, la Compañía no cuenta con personal para el desarrollo de sus actividades, dado que recibe servicios de asesoría administrativa de APSAC, y por los que ha realizado pagos por aproximadamente miles de S/. 261 y miles de S/. 281 en los años 2014 y 2013 respectivamente (notas 1 y 18).

(c) Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 fueron aprobados y autorizados por la Gerencia de la Compañía el 27 de febrero de 2014 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos serán aprobados por la Junta General de Accionistas, sin modificaciones.

Los estados financieros de la Compañía se incluirán en los estados financieros consolidados de Inmuebles Panamericana S.A. y Subsidiarias.

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”) y vigentes a dicha fecha.

(b) Responsabilidad de la Información

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

INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(c) Bases de Medición

Los estados financieros adjuntos han sido preparados a partir de los registros de contabilidad de la Compañía y de acuerdo con el principio de costo histórico, a excepción de las propiedades de inversión, que se encuentran registradas a su valor razonable.

(d) Moneda Funcional y Moneda de Presentación

Los estados financieros se presentan en nuevos soles (S/.) que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

(e) Estimados y Criterios Contables Significativos

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Gerencia de la Compañía realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado

Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los respectivos resultados reales. Sin embargo, en opinión de la Gerencia los resultados reales no variarán significativamente con respecto a las estimaciones y supuestos aplicados por la Compañía. Las principales estimaciones contables efectuadas por la Gerencia son las siguientes:

- Estimación por deterioro de cuentas por cobrar (nota 3 (b)).
- Vida útil de mobiliaria (nota 3 (h))
- Las hipótesis utilizadas para el cálculo del valor razonable de las propiedades de inversión (nota 3 (g)).
- La probabilidad de ocurrencia y el monto de los pasivos de monto incierto o contingentes.
- Impuesto a las ganancias (nota (j)).

La Gerencia ha ejercido su juicio crítico al aplicar las NIIF en la preparación de los estados financieros, según se explica en las correspondientes políticas contables.

(f) Uso de Juicios y Estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo de NIIF requiere que la Gerencia realice juicio, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos y pasivos, de ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones, sin embargo, en opinión de la Gerencia los resultados reales no variarán significativamente con respecto a las estimaciones y supuestos aplicados por la Compañía.

Las estimaciones y supuestos son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

- (i) Juicios  
La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros se describe en las siguientes notas.
- (ii) Supuestos e incertidumbres en las estimaciones  
La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año terminado el 31 de diciembre de 2014 se incluye en las siguientes notas:

*Medición de los valores razonables*

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren la medición de los valores razonables en los activos y pasivos financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir. precios) o indirectamente (es decir. derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables). Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo puede clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo puede clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

La Compañía reconoce las transferencia entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio.

(3) Principales Políticas Contables

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estos principios y prácticas han sido aplicados uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(a) Efectivo

El efectivo está conformado por los saldos de depósitos en cuentas corrientes mantenidas por la Compañía, teniendo en consideración que se considera equivalentes al efectivo las inversiones altamente líquidas a corto plazo, fácilmente convertibles a una cantidad conocida de efectivo y con vencimientos originales menores a tres meses.

(b) Deudores Comerciales

Los saldos con deudores comerciales y por otras cuentas por cobrar, que generalmente tienen términos de pago de hasta 30 días, se reconocen al valor nominal; menos una estimación para deterioro de cuentas comerciales, que se constituye de acuerdo a las políticas establecidas por la Gerencia.

La estimación para deterioro de cuentas comerciales se establece si existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar los montos de las cuentas de deudores comerciales de acuerdo con los términos originales de la venta. Para tal efecto, la Gerencia evalúa la suficiencia de la estimación a través de un análisis individual de la antigüedad de las cuentas por cobrar, el cual fue previamente establecido en base a las estadísticas de cobrabilidad, al juicio y experiencia de la Gerencia quienes concluyeron que debe constituirse una estimación para todas las cuentas vencidas mayores a 180 días, excepto aquellas en que exista evidencia suficiente de cobro. Como resultado de dicha evaluación, la estimación por deterioro de cuentas comerciales es cargada a resultados en el ejercicio de ser requerida.

En opinión de la Gerencia de la Compañía, este procedimiento permite estimar razonablemente la estimación para deterioro de cuentas comerciales, con la finalidad de cubrir el riesgo de cobrabilidad según las condiciones del mercado peruano.

(c) Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital en otra empresa. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera son: efectivo, cuentas por cobrar y por pagar comerciales a terceros y a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar y por pagar (excepto el impuesto a las ganancias).

Los instrumentos financieros se reconocen en la fecha en que son originados y se clasifican como activo o pasivo según con la sustancia de acuerdo contractual que les dio origen. Los intereses, las ganancias y las pérdidas generadas por un instrumento financiero clasificado como de activo o pasivo, se registran como gastos o ingresos en el estado de resultados integrales. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

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 que mantiene la Compañía 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.

INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

Los aspectos más relevantes de esta categoría se describen a continuación:

(i) Activos financieros

La Compañía mantiene en esta categoría: efectivo, cuentas por cobrar comerciales a terceros y a partes relacionadas, y otras cuentas por cobrar, los cuales son expresados al valor de la transacción, netas de su estimación para desvalorización de cuentas por cobrar 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 Compañía 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 ajustadas al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectivo, menos la estimación para desvalorización de cuentas por cobrar, la cual es determinada en base a una evaluación de las cuentas individuales (provisión específica) y considerando la antigüedad de las deudas, según el juicio y experiencia de la Gerencia.

(ii) Pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, los pasivos financieros incluyen cuentas por pagar a terceros y a partes relacionadas y otras cuentas por pagar.

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 pasivo corriente 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.

En opinión de la Gerencia, los saldos presentados en los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 no difieren significativamente de sus valores razonables en el mercado. En las respectivas notas sobre políticas contables se revelan los criterios sobre el reconocimiento y valuación de estas partidas.

(d) Baja de Activos y Pasivos Financieros

(i) 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”);

INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

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, sí ha transferido su control.

(ii) 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.

(e) 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.

(f) Valor Razonable

Cuando el valor razonable de los activos y de los pasivos financieros registrados en el estado de situación financiera no puede ser derivado de mercados activos, éste se determina empleando técnicas de valuación, las cuales incluyen el modelo de descuento de flujos de efectivo. Los datos de estos modelos son tomados de mercados observables de ser posible, pero cuando no sea factible, un grado de juicio es requerido al momento de determinar el valor razonable. Los juicios incluyen consideraciones de los riesgos de liquidez, de crédito y de volatilidad. Los cambios en los supuestos acerca de estos factores pueden afectar los valores razonables de los instrumentos financieros registrados.

Las obligaciones financieras a largo plazo que no incluye intereses se presenta a su valor descontado, el cual se determina considerando a los flujos de efectivo futuro de la Compañía y una tasa de interés efectiva de mercado. Los cambios resultantes de la aplicación del valor descontado de las obligaciones financieras a largo plazo se registran como ingreso o gasto del ejercicio, en el estado de resultados integrales.

En opinión de la Gerencia, las estimaciones incluidas en los estados financieros separados 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 separados.

(g) Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantiene para explotarlos en régimen de arriendo o para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.



INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente a costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Con posterioridad a la valoración inicial la Compañía, ha optado por valorizar sus propiedades de inversión a su valor razonable, que refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera. La gerencia calculará en cada cierre contable las variaciones de este valor, de acuerdo al modelo de flujos descontados. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen y no son objeto de amortización anual. En relación con los proyectos en curso la Compañía ha determinado valorizar los proyectos inmobiliarios en curso al valor de costo del terreno más todos los desembolsos necesarios para su desarrollo y construcción, debido a que durante la etapa de desarrollo no es probable encontrar transacciones en el mercado sobre activos similares con la fiabilidad suficiente para utilizar estos precios como valores razonables.

Una vez que se termina la construcción y se colocan comercialmente los contratos de arrendamiento se puede determinar de manera fiable los ingresos y, de esta forma, es posible medir el valor razonable de las nuevas propiedades de inversión a través del modelo de flujos descontados.

Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando ha sido enajenada o cuando las propiedades de inversión son permanentemente retiradas de uso y no se espera ningún beneficio económico futuro debido a su enajenación. Cualquier utilidad o pérdida al retirar o enajenar una propiedad de inversión es reconocida en resultado del ejercicio en el cual se retiró o enajenó.

Las transferencias de propiedades de inversión se realizan cuando y solo cuando existe un cambio de uso evidenciado por el comienzo de ocupación por parte de la Compañía o el comienzo de desarrollo con expectativas de venta. Para una transferencia desde propiedades de inversión a propiedades, planta y equipo o inventarios, el costo considerado de la propiedad para su posterior contabilización es su valor razonable a la fecha del cambio de uso.

(h) Mobiliario y Equipo

El mobiliario y equipo se presentan al costo, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. Cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación acumulada y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultados integrales.

El costo inicial comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar al activo en condiciones de trabajo y uso. Los desembolsos incurridos después de que el mobiliario y equipo se han puesto en operación, tales como reparaciones y costos de mantenimiento, se cargan normalmente a los resultados del período en que se incurran los costos.

En el caso en que se demuestre claramente que los gastos resultarán en beneficios futuros por el uso del mobiliario y equipo, más allá de su estándar de rendimiento original, los desembolsos son capitalizados como un costo adicional de mobiliario y equipo.

INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

La depreciación es calculada siguiendo el método de línea recta en base a las siguientes vidas útiles estimadas:

	<u>Años</u>
Muebles y enseres	10
Equipo diversos	10
Unidades de transporte	5
Equipos de cómputo	4

El valor residual, la vida útil y el método de depreciación se revisan y ajustan en forma periódica por la Gerencia sobre la base de los beneficios económicos previstos para los componentes de mobiliario y equipo.

(i) Acreeedores Comerciales

Los acreedores comerciales son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

(j) Impuesto a las Ganancias

*Impuesto a las ganancias corriente*

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

*Impuesto a las ganancias diferido*

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

Los pasivos diferidos son reconocidos para todas las diferencias temporales.

Los activos diferidos son reconocidos para todas las diferencias deducibles temporales y las pérdidas arrastrables, en la medida que sean probables que se puedan usar al calcular la renta imponible de años futuros. El valor en libros del activo diferido es revisado en cada fecha del estado separado de situación financiera y es reducido en la medida en que sea improbable que exista suficiente utilidad imponible contra la cual se pueda compensar todo o parte del activo diferido. Los activos diferidos no reconocidos son reevaluados en cada fecha del estado separado de situación financiera. Los activos y pasivos diferidos son compensados si existe el derecho legal de compensarlos y los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad y la misma autoridad tributaria.

INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(k) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera de la salida de recursos para liquidar la obligación y es posible estimar su monto confiablemente. Las provisiones son revisadas y ajustadas en cada período para reflejar la mejor estimación a la fecha del estado de situación financiera.

Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de la salida de recursos que se espera efectuar para cancelarla.

Cuando la Compañía estima que una provisión es reembolsable, por ejemplo en los casos cubiertos por contratos de seguro, el reembolso es reconocido por separado como activo sólo si dicho reembolso es virtualmente cierto.

(l) Pasivos y Activos Contingentes

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

Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y sólo se revelan cuando es probable que se produzcan ingresos de recursos.

(m) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos son reconocidos cuando pueden ser medidos confiablemente y es probable que fluirán beneficios económicos hacia la Compañía. Los criterios seguidos por la Compañía son:

*Ingresos por alquileres*

Corresponde al arriendo de espacios físicos, arriendo operacional de propiedades de inversión y son reconocidos en función de la duración de los contratos y los precios pactados.

*Ingresos por servicios*

Los ingresos por alquileres, mantenimiento y publicidad son reconocidos cuando los servicios han sido prestados.

*Ingresos por intereses*

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

*Pie de ingreso*

Corresponde al pago único que efectúan los locatarios al momento de ingresar al Centro Comercial para efectuar sus operaciones. El cobro de este concepto se realiza de manera anticipada al inicio del período de arrendamiento y en ningún caso está sujeto a devolución posterior ni a su aplicación contra rentas futuras. De acuerdo con lo requerido por la NIC 17 “Arrendamientos”, la Compañía ha diferido dichos ingresos, los que se reconocen en los resultados del período, a lo largo del plazo de los contratos firmados con los arrendatarios.

INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(n) Reconocimiento de Costos y Gastos

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

Los costos financieros se registran como gasto cuando se devengan e incluyen los cargos por intereses y otros costos incurridos relacionados con los préstamos.

(o) Transacciones y Saldos en Moneda Extranjera

Transacciones en moneda extranjera se consideran aquellas que se efectúan en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones.

Las ganancias o pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones y de la conversión a los tipos de cambio al cierre del ejercicio de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados integrales.

(p) Normas Pendientes de Adopción por la Compañía

Las siguientes normas e interpretaciones han sido publicadas y son obligatorias para periodos contables de la Compañía que comienzan con posterioridad a la fecha de presentación de estos estados financieros:

- Modificaciones a la NIC 16 y NIC 18, “Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización”. Esta modificación introduce severas restricciones a la utilización de los ingresos como base de depreciación y amortización. La modificación no es obligatoria para la compañía hasta el 1 de enero de 2016. Se permite su adopción anticipada.
- La NIIF 9, “Instrumentos financieros”, reemplaza las guías de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y los nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. También mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y la baja de cuentas de los instrumentos financieros de la NIC 39. La Compañía evaluará el impacto total de la NIIF 9 y planea adoptar la NIIF 9 a más tardar en el periodo contable que inicia a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su adopción anticipada.
- La NIIF 15, “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes”, establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 “Ingresos de Actividades Ordinarias”, NIC 11 “Contratos de Construcción” y “CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes”. La modificación no es obligatoria para la compañía hasta el periodo contable que inicia el 1 de enero de 2017. Se permite su adopción anticipada.

INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

- Modificaciones a la NIIF 11, “Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas”, establece aplicar los principios de contabilización de combinaciones de negocios cuando se adquiriera una participación en una operación conjunta que constituya un negocio, tal como se define en la NIIF 3 “Combinaciones de negocios”. La modificación es obligatoria para los periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016. Se permite su adopción anticipada.
- La NIIF 14, “Cuentas de diferimiento de actividades reguladas”, especifica los requerimientos de información financiera para los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas que surgen cuando una entidad proporciona bienes o servicios a clientes a un precio o tarifa que está sujeto a una regulación. La modificación no es obligatoria para la compañía hasta el periodo contable que inicia el 1 de enero de 2016. Se permite su adopción anticipada.

La Gerencia de la Compañía se encuentra evaluando el impacto, en caso de existir alguno, de la adopción de estas modificaciones y Nuevas Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) emitidas que aún no son efectivas a la fecha de los estados financieros.

(4) Administración de Riesgos Financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros, que incluyen los efectos de las variaciones en los tipos de cambio de moneda extranjera, en las tasas de interés, en el crédito y la liquidez. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar los potenciales efectos adversos en su desempeño financiero.

La Gerencia de la Compañía es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y, sobre la base de su conocimiento y experiencia, controla los riesgos antes indicados, siguiendo las políticas aprobadas por la Junta General de Accionistas. Los aspectos más importantes para la gestión de estos riesgos son:

(i) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Gerencia considera que las fluctuaciones futuras en el tipo de cambio de la moneda peruana frente al dólar estadounidense no afectarán significativamente los resultados de las operaciones futuras de la Compañía.

## INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía presenta los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera:

	En miles de US\$	
	2014	2013
Activos:		
Efectivo	6	13
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	50	50
Otras cuentas por cobrar	-	4
Impuestos y gastos pagados por anticipado	-	20
	-----	-----
	56	87
	-----	-----
Pasivos:		
Acreedores comerciales	( 56)	( 16)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-	( 47)
	-----	-----
	( 56)	( 63)
	-----	-----
Posición activa, neta	-	24
	=====	=====

Dichos saldos han sido expresados en S/. a los siguientes tipos de cambio del mercado libre de cambios publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones vigentes al 31 de diciembre, como sigue:

	En S/.	
	2014	2013
1 US\$ - Tipo de cambio - compra (activos)	2.981	2.794
1 US\$ - Tipo de cambio - venta (pasivos)	2.989	2.796

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía no ha realizado operaciones con productos derivados para la cobertura de su riesgo cambiario.

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía registró una ganancia neta en cambio por miles de S/.9 (pérdida neta en cambio por miles de S/. 39 al 31 de diciembre de 2013).

A continuación presentamos un cuadro donde se muestra los efectos en los resultados antes de impuesto a las ganancias al 31 de diciembre de 2014, de una variación razonable en el tipo de cambio, manteniendo constantes todas las demás variables, descritas en la nota 3.

## INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

## Notas a los Estados Financieros

<u>Análisis de sensibilidad</u>	<u>Cambios en las tasas de tipo de cambio %</u>	<u>En miles de S/.</u>
Devaluación	5	47
Devaluación	10	94
Revaluación	5	( 47)
Revaluación	10	( 94)

Un monto negativo refleja una potencial reducción en el estado de resultados integrales mientras que un monto positivo refleja un incremento neto potencial.

(ii) Riesgo de tasa de interés

Los ingresos y los flujos de caja operativos de la Compañía son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

(iii) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía no presenta riesgos de crédito.

(iv) Riesgo de liquidez

La Gerencia monitorea su riesgo de escasez de fondos utilizando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos y una flexibilidad de los mismos a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. La Compañía cuenta con capacidad crediticia suficiente que le permite tener acceso a líneas de crédito en entidades financieras de primer orden, en condiciones razonables.

## INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

## Notas a los Estados Financieros

A continuación se resume el perfil de los vencimientos de los activos y pasivos financieros de la Compañía, basado en los montos contractuales a desembolsar no descontados.

	En miles de S/.		
	Menos de 1 año	Entre 2 y 5 años	Total
Al 31 de diciembre de 2014:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	439	86	525
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	74	-	74
	-----	-----	-----
	513	86	599
	=====	=====	=====
Al 31 de diciembre de 2013:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2,050	-	2,019
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	958	-	958
	-----	-----	-----
	3,008	-	2,977
	=====	=====	=====

(v) Administración de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo de capital.

Para mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía puede ajustar el importe de los dividendos por pagar a los accionistas, devolver capital a los accionistas, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir su deuda.

A continuación se muestra el cálculo del índice de deuda/patrimonio al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 es el siguiente:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Acreedores comerciales	216	2,019
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	74	958
Otras cuentas por pagar	309	31
Menos, efectivo	( 902)	( 179)
Menos, otros activos financieros	( 1,301)	-
	-----	-----
Deuda, neta	( 1,604)	2,829
	-----	-----
Patrimonio	43,105	33,631
	=====	=====
Índice de deuda / patrimonio	( 0.037)	0.084
	=====	=====



## INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

## Notas a los Estados Financieros

(vi) Valores Razonables – Clasificación contable y valores razonables

El siguiente cuadro muestra los importes en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable. El cuadro no incluye información para los activos financieros y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación del valor razonable.

	Nota	En miles de S/.			Valor razonable Nivel 2
		Valor en libros		Total	
		Préstamos y partidas por cobrar	Otros pasivos financieros		
<b>Al 31 de diciembre 2014:</b>					
<b>Activos financieros no medidos a valor razonable</b>					
Efectivo	5	902	-	902	902
Otros activos financieros	6	1,301	-	1,301	1,301
Deudas comerciales	7	1,162	-	1,162	1,162
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	8	171	-	171	171
Otras cuentas por cobrar		4	-	4	4
		-----	-----	-----	-----
		3,540	-	3,540	3,540
		-----	-----	-----	-----
<b>Pasivos financieros no medidos a valor razonable</b>					
Acreedores comerciales	13	-	( 216)	( 216)	( 216)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	-	( 74)	( 74)	( 74)
Otras cuentas por pagar	14	-	( 86)	( 86)	( 86)
		-----	-----	-----	-----
		-	( 376)	( 376)	( 376)
		-----	-----	-----	-----

## INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

## Notas a los Estados Financieros

	Nota	En miles de S/.			Valor razonable Nivel 2
		Valor en libros		Total	
		Préstamos y partidas por cobrar	Otros pasivos financieros		
<b>Al 31 de diciembre 2013:</b>					
<b>Activos financieros no medidos a valor razonable</b>					
Efectivo	5	179	-	179	179
Deudores comerciales	7	284	-	284	284
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	8	151	-	151	151
Otras cuentas por cobrar	9	11	-	11	11
		-----	-----	-----	-----
		625	-	625	625
		-----	-----	-----	-----
<b>Pasivos financieros no medidos a valor razonable</b>					
Acreedores comerciales	13	-	( 2,019)	( 2,019)	( 2,019)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	-	( 958)	( 958)	( 958)
Otras cuentas por pagar	14	-	( 26)	( 26)	( 26)
		-----	-----	-----	-----
		-	( 3,003)	( 3,003)	( 3,003)
		-----	-----	-----	-----

## INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

## Notas a los Estados Financieros

- (5) Efectivo  
Comprende lo siguiente:

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas corrientes	902	179
	=====	=====

Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía mantiene cuentas corrientes en bancos locales en moneda nacional por miles S/. 884 (miles S/. 143 al 31 de diciembre de 2013) y en moneda extranjera por miles US\$6 (miles US\$13 al 31 de diciembre de 2013), dichos fondos son de libre disponibilidad.

- (6) Otros Activos Financieros  
Al 31 de diciembre de 2014, corresponde a los Fondos Mutuos que mantiene la Compañía con Sociedades Administradoras de Fondos: Fondos SURA por miles de S/. 1,301. Dichos fondos son de libre disponibilidad y vencimiento corriente.
- (7) Deudores Comerciales  
Comprende lo siguiente:

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Alquileres por renta mínima	295	65
Alquileres por renta variable	43	82
Derecho de llave	59	68
Servicios de mantenimiento	263	77
Otros	515	5
	-----	-----
	1,175	297
Menos, estimación para deterioro de deudores comerciales (c)	( 13)	( 13)
	-----	-----
	1,162	284
	=====	=====

- (a) Los saldos de deudores comerciales corresponden a facturas por cobrar por los arrendamientos de los locales del Centro Comercial, relacionados con los contratos de alquiler suscritos con los diferentes locatarios, son de vencimiento corriente, no tienen garantías específicas y no devengan intereses.

## INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

## Notas a los Estados Financieros

- (b) La antigüedad de los saldos de deudores comerciales al 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Vigentes	115	284
Vencidos hasta 30 días	217	-
Vencidos mayores a 30 días	843	13
	-----	-----
	1,175	297
	=====	=====

- (c) En opinión de la Gerencia de la Compañía, el saldo de la estimación para deterioro de deudores comerciales por miles de S/. 13 cubre adecuadamente el riesgo de crédito de los saldos de deudores comerciales de dudosa recuperabilidad al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.
- (d) El monto de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos de los locales de la Compañía pactados con los contratos de arrendamiento el 31 de diciembre de 2014 es como sigue:

	En miles de S/.
Dentro de un año	-
Entre 1 y 5 años	5,652
Más de 5 años	53,493
	-----
	59,145
	=====

(8) Transacciones y Saldos con Entidades Relacionadas

- (a) Durante los años 2014, 2013, las principales transacciones efectuadas por la Compañía con sus entidades relacionadas fueron como sigue:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Costos y gastos:		
Servicios de administración por parte de APSAC en actividades que se desarrollan en el Centro		
Comercial (nota 17)	261	281
Intereses por préstamos para capital de trabajo	3	311

## INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

## Notas a los Estados Financieros

(b) Al 31 de diciembre este rubro comprende lo siguiente:

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Por cobrar:		
Inversiones Lendipo S.A.C.	171	151
	=====	=====
Por pagar:		
Inmuebles Panamericana S.A.	1	83
Administradora Panamericana S.A.C.	73	875
	-----	-----
	74	958
	=====	=====

(9) Impuestos y Gastos Pagados por Anticipado  
Comprende lo siguiente:

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Crédito fiscal por Impuesto General a las Ventas	5,947	5,923
Gastos pagados por anticipado	1	56
	-----	-----
	5,948	5,979
	=====	=====

(10) Activo y Pasivo Diferido por Impuesto a las Ganancias

(a) La composición del Impuesto a las ganancias por los años 2014 y 2013:

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Corriente	( 437)	46
Diferido	( 1,514)	2,976
	-----	-----
	( 1,951)	2,956
	=====	=====

## INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

## Notas a los Estados Financieros

- (b) A continuación se presenta el movimiento del activo diferido por impuesto a las ganancias por los años 2014 y 2013 :

	En miles de S/.						
	Saldos al 01.01.2013	Adiciones (deducciones) resultados	Saldos al 31.12.2013	Adiciones (deducciones) resultados	Efecto cambio de tasa	Adiciones (deducciones) al patrimonio	Saldos al 31.12.2014
Activo diferido							
Diferencia de tasas de depreciación	-	3,020	3,020	( 918)	( 201)	-	1,901
Valor razonable de propiedades de inversión	-	( 44)	( 44)	44	-	-	-
	-	2,976	2,976	( 874)	( 201)	-	1,901
Pasivo Diferido:							
Valor regulable de propiedades de inversión	-	-	-	( 439)	( 1)	( 192)	( 632)
	-	-	-	( 439)	( 1)	( 192)	( 632)
	-	2,976	2,976	( 1,313)	( 202)	( 192)	1,269

- (11) Propiedades de Inversión  
Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.				
	Terrenos	Edificios y otras construcciones	Instalaciones	Trabajos en curso	Total
Saldos al 1 de enero de 2013	4,343	-	-	4,562	8,905
Adiciones	-	-	-	28,340	28,340
Transferencia	14	27,131	4,036	( 31,181)	-
Ajuste a valor razonable	-	( 10,066)	-	-	( 10,066)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	4,357	17,065	4,036	1,721	27,179
Adiciones	-	-	-	3,075	3,075
Transferencia	-	3,613	1,183	( 4,796)	-
Ajuste a valor razonable	-	3,277	-	-	3,277
Retiro por venta	-	( 522)	-	-	( 522)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	4,357	23,433	5,219	-	33,009

- (a) El inicio de operaciones del Centro Comercial fue en diciembre de 2013 (nota 1(b)), fecha en la que la Compañía procedió a la activación de los costos registrados como trabajos en curso.
- (b) El rubro propiedades de inversión incluye intereses y otros gastos financieros activados por estar vinculados a la construcción de activos calificados, según los criterios indicados en la nota 3(g).
- (c) Las propiedades de inversión son presentadas al valor razonable, que ha sido determinado con base a valuaciones realizadas por la Gerencia, que toman de referencia los flujos futuros de ingresos con supuestos de tasa de descuento y período de proyección. El valor razonable no ha sido determinado sobre las transacciones observadas en el mercado por la naturaleza de las propiedades y la falta de datos comparables en el mercado.

## INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

## Notas a los Estados Financieros

Los supuestos clave usados para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, son los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de crecimiento a largo plazo	4.63%	3.10%
Tasa de descuento	10.18%	10.46%

Al 31 de diciembre de 2014, la Gerencia ha determinado un ajuste del valor razonable de sus propiedades de inversión por miles de S/. 3,277 (deterioro de miles S/.10,066 al 31 de diciembre de 2013). En opinión de la Gerencia no existirán otros cambios económicos que indiquen que el valor de esta inversión no puede ser recuperable.

- (d) La Compañía mantiene seguros sobre sus principales activos, de conformidad con las políticas establecidas por la Gerencia de la Compañía. En opinión de la Gerencia, sus políticas de seguros son consistentes con la práctica internacional en la industria y el riesgo de eventuales pérdidas por siniestros considerados en las pólizas de seguros es razonable, considerando el tipo de activos que posee la Compañía.

(12) Mobiliario y Equipo  
Comprende lo siguiente:

	<u>En miles de S/.</u>			
	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos diversos</u>	<u>Equipos de cómputo</u>	<u>Total</u>
Costo				
Saldos al 31 de diciembre de 2013	135	3	14	152
Adiciones	49	53	3	105
Saldos al 31 de diciembre de 2014	184	56	17	257
Depreciación acumulada				
Saldos al 31 de diciembre de 2013	-	-	-	-
Adiciones	( 18)	( 4)	( 4)	( 26)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	( 18)	( 4)	( 4)	( 26)
Valor neto en libros:				
Al 31 de diciembre de 2013	135	3	14	152
Al 31 de diciembre de 2014	166	52	13	231

- (a) Al 31 de diciembre de 2014, el mobiliario y equipo de la Compañía se encuentran libres de gravámenes.
- (b) Durante el año 2014, la Gerencia ha determinado que no existen acontecimientos o cambios económicos que indiquen que el valor de sus muebles y equipos no pueda ser recuperable.

## INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

## Notas a los Estados Financieros

(13) Acreeedores Comerciales

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 los acreedores comerciales comprenden facturas por pagar en soles y en dólares estadounidenses a proveedores locales, correspondiente a bienes y servicios. Estas obligaciones tienen vencimientos corrientes y no devengan intereses. La Compañía no ha otorgado garantías por estas obligaciones.

(14) Otras Cuentas por Pagar

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2013	2012
Parte corriente:		
Impuesto a las ganancias corriente	223	5
Pie de ingreso (a)	82	73
Otros	3	-
	-----	-----
	308	78
	=====	=====
Parte no corriente:		
Pie de ingreso (a)	211	199
Depósitos en garantía (b)	83	26
	-----	-----
	294	225
	=====	=====

(a) El pie de ingreso corresponde al pago único que efectúan los locatarios al momento de ingresar al Centro Comercial para efectuar sus operaciones. Durante el año 2014 se han reconocido ingresos por miles de S/. 92 ( por miles de S/. 19 durante el año 2013) (nota 16).

(b) Corresponde al efectivo recibido de los locatarios al momento del inicio del arrendamiento, el cual será devuelto al término del plazo del contrato, siempre que el área arrendada se encuentre en las mismas condiciones que al momento de ser entregado; caso contrario, se utilizarán estas garantías para dichos fines.

(15) Patrimonio(a) Capital

Al 31 diciembre de 2014 el capital de la Compañía está representado por 46,882,894 acciones comunes (41,138,107 acciones comunes al 31 de diciembre de 2013), íntegramente suscritas y pagadas cuyo valor nominal es de S/. 1.00 cada una.



INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

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

<u>Porcentaje de participación individual en el capital</u>	<u>Número de accionistas</u>	<u>Porcentaje de participación (%)</u>
De 1.00 hasta 99.99	1	99.99%
De 99.99 a 100.00	2	0.01%
	-----	-----
	3	100.00%
	=====	=====

- Mediante Junta General de Accionistas de fecha 12 de enero del 2014, Inmuebles Panamericana S.A. acordó realizar aportes dinerarios hasta por miles de S/. 3,613, que serían desembolsado periódicamente a lo largo del ejercicio, haciéndose efectivo durante los meses de marzo y abril del 2014.
- Mediante Junta General de Accionistas de fecha 12 de abril del 2013 se acordó la capitalización de créditos pendientes de pago con Inmuebles Panamericana S.A. por miles de S/. 7,054. Asimismo, se acordó realizar aportes dinerarios hasta por miles de S/. 31,282 que sería desembolsado periódicamente a lo largo del ejercicio, realizándose efectivo aportes por un total de miles de S/. 29,150 durante el año 2013, y de miles S/. 2132 durante el año 2014.

(b) Otras reservas de capital

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, la reserva legal se constituye transfiriendo como mínimo 10% de la utilidad neta de cada ejercicio, después de deducir pérdidas acumuladas, hasta alcanzar un monto equivalente al 20% del capital pagado. En ausencia de utilidades no distribuidas o reservas de libre disposición, la reserva legal debe ser aplicada a compensar pérdidas, pero debe ser repuesta con las utilidades de ejercicios subsiguientes. La reserva legal puede ser capitalizada, siendo igualmente obligatoria su reposición.

Al 31 de diciembre de 2014 el monto de la reserva legal asignado ascendió a miles de S/. 189.

## INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

## Notas a los Estados Financieros

(16) Ingresos por Servicios Inmobiliarios

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Alquileres		
Renta mínima	3,247	173
Renta variable	85	86
	-----	-----
	3,332	259
Mantenimiento	1,652	104
Publicidad	310	25
Pie de ingreso (nota 14)	92	19
Ingresos misceláneos	112	2
	-----	-----
	5,498	409
	=====	=====

(17) Costo de los Servicios Inmobiliarios

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Servicio de administración (a)	261	365
Servicios prestados por terceros	1,832	-
Tributos	185	5
	-----	-----
	2,278	370
	=====	=====

(a) Los servicios de administración corresponden a gastos de publicidad, mantenimiento y personal relacionados con la administración del Centro Comercial que se paga a APSAC (notas 1 y 8).

(18) Otros Ingresos y Gastos

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Ingresos		
Enajenación de propiedades de inversión y otros	542	-
	-----	-----
Gastos		
Pérdida por enajenación de propiedades de inversión y otros	522	-
Sanciones administrativas y fiscales	-	1
Otros gastos	464	90
	-----	-----
	986	91
	=====	=====

## INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

## Notas a los Estados Financieros

(19) Aspectos Tributarios

- (a) De acuerdo con la legislación tributaria vigente, el impuesto a las ganancias de las personas jurídicas se calcula para los años 2014 y 2013 con una tasa del 30%, sobre la utilidad neta imponible.
- (b) Los años 2012 al 2014 inclusive se encuentran sujetos a fiscalización por las autoridades tributarias. Cualquier mayor gasto que exceda las provisiones efectuadas para cubrir obligaciones tributarias será cargado a los resultados de los ejercicios en que las mismas queden finalmente determinadas. En opinión de la Gerencia y de los asesores legales de la Compañía, como resultado de dicha revisión, no surgirán pasivos significativos que afecten los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

El 15 de diciembre de 2014 se promulgo la Ley Nro. 30296 - Modificación de las tasas del Impuesto a las rentas de trabajo y de fuentes extranjeras, que establece la reducción progresiva en los próximos 5 años del impuesto a las ganancias. Esta ley establece las siguientes tasas: 28% para el 2015 y 2016, 27% para el 2017 y 2018 y el 26% para el 2019 en adelante. La reducción señalada se compensará con el incremento de las tasas aplicables a distribución de utilidades, la cual al 31 de diciembre de 2014 es de 4.1%, que será incrementada a 6.8% para el 2015 y 2016, 8% para el 2017 y 2018 y 9.3% para el 2019 en adelante, salvo que la distribución se realice a favor de otras personas jurídicas domiciliadas en el Perú.

- (c) La relación entre la utilidad mostrada en el estado de resultados integrales y la utilidad tributaria, así como la conciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias con la tasa tributaria por los años 2014 y 2013 es como sigue:

	2014		2013	
	En miles de S/	%	En miles de S/	%
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a las ganancias	5,872	30.00	( 10,239)	100.00
Impuesto Teórico	1,762	30.00	-	-
Efecto de gastos no deducibles, ingresos no gravables o deducciones	189	3.22	2,956	28.87
Impuesto a las ganancias	1,951	33.22	2,956	28.87

- (d) La distribución total o parcial de dividendos u otras formas de distribución de utilidades se encuentra gravada con el impuesto a la renta con una retención del 4.1%. No está comprendida la distribución de utilidades que se efectúe a favor de personas jurídicas domiciliadas.

INMOBILIARIA COSTA NUEVA S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

- (e) Para los efectos del impuesto a las ganancias, impuesto general a las ventas, e impuesto selectivo al consumo, el valor de mercado de las transacciones entre entidades relacionadas se debe determinar basándose en las normas de precios de transferencia. Estas normas definen, entre otros, un ámbito de aplicación, criterios de vinculación, así como análisis de comparabilidad, metodologías, ajustes y declaración informativa. Las normas señalan que cumpliéndose ciertas condiciones, las empresas están obligadas a contar con un Estudio Técnico que respalde el cálculo de los precios de transferencia de transacciones con empresas vinculadas. Así mismo, esta obligación rige para toda transacción realizada desde, hacia o a través de países o territorios de baja o nula imposición.

Al respecto, la Gerencia de la Compañía, considera que para propósitos de lo anterior se ha tomado en cuenta lo establecido en la legislación tributaria sobre precios de transferencia para las transacciones entre entidades relacionada y aquellas realizadas desde, hacia o a través de países o territorios de baja o nula imposición, por lo que no surgirán pasivos de importancia al 31 de diciembre de 2014 y de 2013. Esto incluye considerar la obligación, si la hubiere, de preparar y presentar la Declaración Jurada Anual informativa de Precios de Transferencia en el plazo y formato que la SUNAT indicará.

- (f) A partir del año 2005, se ha establecido un Impuesto Temporal a los Activos Netos, el mismo que se calculó sobre el valor de sus activos netos según Balance General al 31 de diciembre del año anterior. La tasa del impuesto es de 0.4% aplicable al monto de los activos que exceden miles de S/. 1,000. El citado impuesto podrá ser pagado al contado o en nueve cuotas mensuales sucesivas. El monto efectivamente pagado puede ser utilizado como crédito contra los pagos a cuenta del impuesto a la renta del año corriente.

(20) Compromisos y Contingencias

Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía no mantiene compromisos, reclamos civiles, laborales y tributarios.

(21) Hechos Posteriores

En opinión de la Gerencia con posterioridad al 31 de diciembre de 2014 hasta la fecha de este informe no han ocurrido eventos o hechos de importancia que requieran ajustes o revelaciones a los estados financieros al 31 de diciembre de 2014.