

Inmobiliaria Vencedor S.A.

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



Building a better
working world



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

- Aumentar la disponibilidad de información sobre las actividades gubernamentales
- Apoyar la participación ciudadana
- Fomentar un gobierno y un sector privado responsables
- Fomentar los negocios y la prosperidad
- Apoyar la lucha contra la corrupción
- Aumentar el acceso a las nuevas tecnologías para la apertura y la rendición de cuentas
- Combatir los intentos de cualquier gobierno a limitar el acceso a la información pública
- Combatir los intentos de cualquier gobierno a vigilarnos

Más información: Datos Perú

Inmobiliaria Vencedor S.A.

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

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Dictamen de los auditores independientes

A los señores Accionistas de **Inmobiliaria Vencedor S.A.**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Vencedor S.A. (una Compañía peruana, subsidiaria de Holding Vencedor S.A.C.) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas (incluidas en las notas 1 a la 16 adjuntas).

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 por fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

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

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

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

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

Opinión

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

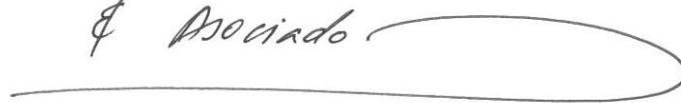
Lima, Perú
20 de febrero de 2015

Refrendado por:



Carlos Ruiz
C.P.C.C. Matrícula No.8016

Paredes, Zeldimar, Burgos
& Asociado



Inmobiliaria Vencedor S.A.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

| | Nota | 2014 S/.(000) | 2013 S/.(000) |
|---|-------|------------------|------------------|
| Activo | | | |
| Activo corriente | | | |
| Efectivo | 5 | 35 | 261 |
| Cuentas por cobrar a relacionadas | 12(b) | 46 | - |
| Cuentas por cobrar diversas | | 2 | 54 |
| Impuestos pagados por anticipado | 6 | 805 | 125 |
| | | <u>888</u> | <u>440</u> |
| Activo no corriente | | | |
| Propiedades de inversión | 7 | <u>104,868</u> | <u>96,941</u> |
| Total activo | | <u>105,756</u> | <u>97,381</u> |
| Pasivo y patrimonio neto | | | |
| Pasivo corriente | | | |
| Cuentas por pagar comerciales a terceros | | 7 | 36 |
| Cuentas por pagar a relacionadas | 12(b) | 2,673 | 4 |
| Cuentas por pagar diversas | | 8 | 25 |
| | | <u>2,688</u> | <u>65</u> |
| Pasivo no corriente | | | |
| Pasivo diferido por impuesto a las ganancias | 8(a) | <u>25,404</u> | <u>27,710</u> |
| Total pasivo | | <u>28,092</u> | <u>27,775</u> |
| Patrimonio neto | | | |
| | 9 | | |
| Capital social | | 10,510 | 10,510 |
| Acciones de inversión, netas de acciones de tesorería | | 5,278 | 5,278 |
| Otras reservas de capital | | 336 | 336 |
| Excedente de revaluación | | 45,713 | 42,264 |
| Resultados acumulados | | <u>15,827</u> | <u>11,218</u> |
| Total patrimonio neto | | <u>77,664</u> | <u>69,606</u> |
| Total pasivo y patrimonio neto | | <u>105,756</u> | <u>97,381</u> |

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

Inmobiliaria Vencedor S.A.

Estado de resultados integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y de 2013

| | Nota | 2014 S/.(000) | 2013 S/.(000) |
|--|------|------------------|------------------|
| Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión | 7 | 7,147 | 5,767 |
| Gastos administrativos | 11 | (1,121) | (670) |
| Otros gastos operativos | | (197) | - |
| Otros ingresos operativos | | - | 35 |
| Utilidad operativa | | <u>5,829</u> | <u>5,132</u> |
| Gastos financieros | | (51) | - |
| Diferencia en cambio, neta | | (26) | 4 |
| Utilidad antes del impuesto a las ganancias | | <u>5,752</u> | <u>5,136</u> |
| Gasto por impuesto a las ganancias | 8(b) | (1,143) | (1,774) |
| Utilidad del año | | <u>4,609</u> | <u>3,362</u> |
| Otros resultados integrales | | | |
| Incremento del excedente de revaluación por efecto del cambio de tasa del impuesto a las ganancias por el valor razonable de años anteriores de activos en subsidiaria | 8(a) | <u>3,449</u> | <u>-</u> |
| Otros resultados integrales, neto del impuesto a las ganancias | | <u>3,449</u> | <u>-</u> |
| Total resultados integrales | | <u>8,058</u> | <u>3,362</u> |

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

Inmobiliaria Vencedor S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto

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

| | Capital social S/.(000) | Acciones de inversión, netas de acciones de tesorería S/.(000) | Reserva legal S/.(000) | Excedente de revaluación S/.(000) | Resultados acumulados S/.(000) | Total S/.(000) |
|---|----------------------------|---|---------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Saldos al 1° de enero de 2013 | 10,510 | 5,278 | - | 42,264 | 8,192 | 66,244 |
| Transferencia de reserva legal, nota 9(c) | - | - | 336 | - | (336) | - |
| Utilidad del año | - | - | - | - | 3,362 | 3,362 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2013 | 10,510 | 5,278 | 336 | 42,264 | 11,218 | 69,606 |
| Otros resultados integrales | - | - | - | 3,449 | - | 3,449 |
| Utilidad del año | - | - | - | - | 4,609 | 4,609 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2014 | 10,510 | 5,278 | 336 | 45,713 | 15,827 | 77,664 |

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

Inmobiliaria Vencedor S.A.

Estado de flujos de efectivo

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

| | 2014 S/.(000) | 2013 S/.(000) |
|---|------------------|------------------|
| Actividades de operación | | |
| Utilidad antes del impuesto a las ganancias | 5,752 | 5,136 |
| Ajustes para reconciliar la utilidad antes del impuesto a las ganancias con los flujos de efectivo netos | | |
| Valor razonable de inversión inmobiliaria | (7,147) | (5,767) |
| Variaciones en el capital de trabajo | | |
| Disminución (aumento) en cuentas por cobrar diversas | 52 | 23 |
| Disminución (aumento) en gastos pagados por anticipado | (680) | (95) |
| Aumento (disminución) en cuentas por pagar comerciales y diversas | (15) | 1,651 |
| | <u>(2,038)</u> | <u>948</u> |
| Pago de impuesto a las ganancias | - | (1,774) |
| Efectivo neto utilizado en actividades de operación | <u>(2,038)</u> | <u>(826)</u> |
| Actividades de inversión | | |
| Préstamo otorgado a relacionada | (46) | - |
| Adquisición en propiedades de inversión | (780) | (200) |
| Efectivo utilizado en las actividades de inversión | <u>(826)</u> | <u>(200)</u> |
| Actividades de financiamiento | | |
| Préstamo obtenido de relacionada | <u>2,638</u> | <u>-</u> |
| Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento | <u>2,638</u> | <u>-</u> |
| Disminución del efectivo | (226) | (1,026) |
| Saldo del efectivo al inicio del año | <u>261</u> | <u>1,287</u> |
| Saldo del efectivo al final del año | <u>35</u> | <u>261</u> |
| Transacciones que no generan movimiento de flujo de efectivo | | |
| Valor razonable de activos inmobiliarios | 7,147 | 5,767 |

Inmobiliaria Vencedor S.A. (antes Industrias Vencedor S.A.)

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

1. Identificación y actividad económica

Inmobiliaria Vencedor S.A. (antes Industrias Vencedor S.A., en adelante “la Compañía”), fue constituida en Lima en el año 1969 y fue una subsidiaria de Corporación Peruana de Productos Químicos S.A. hasta el 30 de setiembre de 2013, fecha en la cual ésta transfirió el control de la Compañía a “Holding Vencedor S.A.C.”, una subsidiaria de Inversiones Breca S.A. (en adelante “la Principal”) y como tal pertenece a Breca Grupo Empresarial.

El domicilio legal de la Compañía es Avenida Las Begonias No. 415, piso 7, San Isidro, Lima, Perú.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 fueron aprobados para su emisión por la Gerencia el 20 de febrero de 2015. Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2013 y por el año terminado en esa fecha fueron aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 24 de febrero de 2014

2. Principales principios y prácticas contables

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

2.1 Bases para la preparación y presentación -

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”) vigentes al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

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

2.2 Cambios en las políticas contables y de revelación

La Compañía aplicó por primera vez ciertas normas y modificaciones, las cuales estuvieron vigentes para los periodos anuales que empezaron el 1º de enero de 2014.

Algunas de estas normas y modificaciones estuvieron referidas a excepciones a la consolidación de entidades de inversión, compensación de activos financieros y pasivos financieros, novación de instrumentos derivados y modificaciones de la NIIF 13 “Medición al Valor Razonable, entre otras que a continuación detallamos:

- Entidades de inversión. Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27.
- Compensación de activos financieros y pasivos financieros. Modificaciones a la NIC 32.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Novación de derivados y continuidad de la contabilidad de coberturas. Modificaciones a la NIC 39.
- CINIIF 21 Gravámenes.
- Mejoras anuales a las NIIF. Ciclo 2010-2012.
- Mejoras anuales a las NIIF. Ciclo 2011-2013.

En ese sentido, debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de estas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía.

Por otro lado, la Compañía siguiendo instrucciones de su Principal adoptó de manera anticipada las modificaciones a la NIC 27 Estados financieros separados. En el caso de la Compañía este cambio contable no es aplicable.

2.2 Resumen de principios y prácticas contables significativas -

A continuación se describen las políticas contables significativas de la Compañía para la preparación de sus estados financieros:

2.2.1 Instrumentos financieros: Reconocimiento inicial y medición posterior -

(a) Activos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

Los activos financieros dentro del ámbito de la Norma Internacional de Contabilidad N 39, son clasificados como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta, opciones de compra, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros al momento del reconocimiento inicial.

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

Las compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de los activos dentro de un periodo de tiempo establecido por una norma o convención del mercado se reconocen en la fecha de la compraventa, es decir, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo, cuentas por cobrar comerciales, diversas, relacionadas, e inversiones financieras disponibles para la venta.

Medición posterior -

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Préstamos y cuentas por cobrar -

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva (TIE), menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición, y las comisiones o los costos que son parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados integrales como ingreso financiero. Las pérdidas que resulten de un deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costo financiero en el caso de préstamos y como de venta u otros gastos operativos en el caso de cuentas por cobrar.

Baja en cuentas -

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

- (i) Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo; o
- (ii) Se hayan transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de intermediación, y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o (b) no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Cuando se han transferido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya celebrado un acuerdo de transferencia, la Compañía evalúa si ha retenido, y en qué medida, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. Cuando la Compañía no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni tampoco ha transferido el control del mismo, la Compañía continúa reconociendo contablemente el activo transferido en la medida de su implicación continuada sobre el mismo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de manera tal que reflejen los derechos y obligaciones que la Compañía haya retenido.

- (b) *Deterioro del valor de los activos financieros -*

Al cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos

Notas a los estados financieros (continuación)

ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el "evento que causa la pérdida"), y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en las condiciones de morosidad, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

(c) Pasivos financieros -

Reconocimiento inicial y medición -

Los pasivos financieros se clasifican, al momento de su reconocimiento inicial, como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

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

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales relacionadas y diversas y obligaciones financieras.

Medición posterior -

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

Deudas y préstamos que devengan interés -

Después del reconocimiento inicial, las obligaciones financieras se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, como así también a través del proceso de amortización de la tasa de interés efectiva.

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

Baja en cuentas -

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación correspondiente ha sido pagada o cancelada, o ha expirado. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones

Notas a los estados financieros (continuación)

sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultados integrales.

(d) Compensación de instrumentos financieros -

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

(e) Medición del valor razonable -

La Compañía mantiene a su valor razonable los instrumentos financieros medidos al costo amortizado el cual es divulgado en la nota 14.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por la Compañía.

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

La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible.

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

La Gerencia de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, 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.

2.2.2 Transacciones en moneda extranjera -

Los estados financieros de la Compañía se presentan en Nuevos Soles, que es también su moneda funcional.

Transacciones y saldos -

Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas por la Compañía al tipo de cambio de la moneda funcional a la fecha de la transacción.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio de cierre de la moneda funcional vigente a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Todas las diferencias se registran en el estado de resultados integrales si se cumplen los criterios específicos de reconocimiento.

Notas a los estados financieros (continuación)

Las partidas no monetarias que se miden en términos de su costo histórico en moneda extranjera se convierten utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha de las transacciones originales.

2.2.3 Efectivo -

Para fines del estado de flujos de efectivo, el efectivo corresponde a los rubros de caja y fondos fijos y cuentas corrientes y de ahorro, ver nota 6.

2.2.4 Propiedades de inversión -

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluido los costos de transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden por su valor razonable, el que refleja las condiciones del mercado a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en el período en el que ocurren en el estado de resultados integrales. Los valores razonables son evaluados anualmente por la Gerencia de la Compañía, mediante el enfoque de "ingresos" a través de los flujos descontados sobre los beneficios que se espera obtener de estas inversiones.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando la propiedad de inversión se retira del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el estado de resultados integrales en el período en el que el activo fue dado de baja. Se realizan transferencias a o desde las propiedades de inversión solamente cuando exista un cambio en el uso del activo. Para el caso de una transferencia desde una propiedad de inversión hacia un componente de unidades de transporte, mobiliario y equipo, el costo atribuido tomado en cuenta para su posterior contabilización es el valor razonable del activo a la fecha del cambio de uso. Si un componente de unidades de transporte, mobiliario y equipo se transfiere a una propiedad de inversión, la Compañía registrará el activo hasta la fecha del cambio de uso de acuerdo con la política contable establecida para las unidades de transporte, mobiliario y equipo.

2.2.5 Deterioro del valor de activos no financieros-

A cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe algún indicio, o cuando se requieran pruebas anuales de deterioro del valor para un activo, la Compañía estima el importe recuperable de ese activo. El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso. Ese importe recuperable se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los flujos de efectivo de otros activos o grupos de activos. Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo exceda su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente aplicando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta transacciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de transacciones, se utiliza un modelo de valoración que resulte apropiado en las circunstancias. Estos cálculos se verifican contra múltiplos de valoración, cotizaciones de acciones para compañías que coticen en bolsa, u otros indicadores disponibles representativos del valor razonable.

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

Las pérdidas por deterioro del valor correspondientes a las operaciones continuadas, incluido el deterioro del valor de los inventarios, se reconocen en el estado de resultados integrales en aquellas categorías de gastos que mejor se correspondan con la función del activo deteriorado, salvo para las propiedades revaluadas previamente, donde la revaluación se registró en el otro resultado integral. En estos casos, el deterioro del valor también se reconoce en el otro resultado integral hasta el importe de cualquier revaluación previamente reconocida.

Para los activos no financieros en general, excluida la plusvalía, a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa se efectúa una evaluación para determinar si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o hayan disminuido. Si existiese tal indicio, la compañía efectúa una nueva estimación del importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo, según corresponda. Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable desde la última vez en que se reconoció dicha pérdida por deterioro del valor. La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo no exceda su importe recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo o esa unidad generadora de efectivo en los períodos anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado de resultados integrales, salvo que el activo se contabilice por su valor revaluado, en cuyo caso la reversión se trata como un incremento de revaluación.

2.2.6 Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que sea necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y se puede hacer una estimación fiable del monto de la obligación. Cuando la Compañía espera que las provisiones sean reembolsadas en todo o en parte, por ejemplo bajo un contrato de seguro, el reembolso se reconoce como un activo separado pero únicamente cuando este reembolso es virtualmente cierto. El gasto relacionado con cualquier provisión se presenta en el estado de resultados integrales neto de todo reembolso relacionado. Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleje, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo.

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión por el paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

2.2.7 Impuestos -

Impuesto a las ganancias corriente -

Los activos y pasivos por el impuesto a la renta corriente se miden por los importes que se espera recuperar o pagar de o a la autoridad fiscal. Las tasas impositivas y la normativa fiscal utilizadas para computar dichos importes son aquellas que estén aprobadas o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, correspondientes al Perú, país en el que la Compañía opera y genera utilidades sujetas al impuesto. El impuesto a las ganancias corriente que se relaciona con partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, también se reconoce en el patrimonio y no en el estado de resultados integrales. La Gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas fiscales aplicables se encuentran sujetas a interpretación, y constituye provisiones cuando fuera apropiado.

Impuesto a las ganancias diferido -

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

Los pasivos por impuesto a las ganancias diferido se reconocen por todas las diferencias temporales imponibles, salvo las diferencias temporales imponibles relacionadas con las inversiones en subsidiarias, cuando la oportunidad de su reversión se pueda controlar, y sea probable que las mismas no se reversen en el futuro cercano.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

pérdidas tributarias arrastrables, salvo las diferencias temporales deducibles relacionadas con las inversiones en subsidiarias, donde los activos por impuesto a las ganancias 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 a las ganancias diferido se revisa en cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa y se reduce en la medida en que ya no sea probable la existencia de suficiente ganancia imponible futura para permitir que esos activos por impuesto a las ganancias diferido sean utilizados total o parcialmente. Los activos por impuesto a las ganancias diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa y se reconocen en la medida en que se torne probable la existencia de ganancias imponibles futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

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

El impuesto a las ganancias diferido se reconoce en relación a la partida que lo origina, ya sea en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio neto.

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

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:

- (i) 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;
- (ii) 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.

2.2.8 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -

Los ingresos de la Compañía se reconocen cuando se ha prestado el servicio, es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente. Se considera que el monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con el servicio hayan sido resueltas. Los ingresos se reconocen como sigue:

- Ventas de bienes: los ingresos por venta de bienes se reconocen cuando se transfieren al comprador todos los riesgos y beneficios inherentes al derecho de propiedad del bien, es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente.
- Ingresos por alquiler: los ingresos por alquileres derivados de contratos de arrendamiento operativo, menos los costos directos iniciales provenientes de la celebración de dichos contratos, se reconocen de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, a excepción de los ingresos de alquiler contingentes, los cuales se reconocen cuando surgen.
- Derechos de llave: los incentivos para los arrendatarios para entrar en contratos de arrendamiento se reconocen como ingresos de manera uniforme y en el plazo efectivo del arrendamiento, incluso si los pagos no se hacen sobre esa base. El plazo efectivo del arrendamiento es el periodo no cancelable del contrato de arrendamiento.

Los importes recibidos de los arrendatarios para poner fin a contratos de arrendamiento o para compensar el desgaste se reconocen como ingreso en el estado de resultados cuando surgen.

- Los intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido, de forma que refleje el rendimiento efectivo del activo.
- Los otros ingresos, costos y gastos se reconocen a medida que se realizan y devengan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

2.2.9 Acciones en tesorería -

Los instrumentos de patrimonio propios que se readquieren (acciones en tesorería o acciones propias en cartera) se reconocen al costo y se deducen del patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia ni pérdida en el estado de resultados derivada de la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propia de la Compañía. Cualquier diferencia entre el importe en libros y la contraprestación recibida, si se las emite nuevamente, se reconoce como prima de emisión. Los votos correspondientes a las acciones en tesorería se anulan para la Compañía y no se les asignan dividendos. Las opciones sobre acciones que se ejerzan durante el período se liquidan con acciones en tesorería.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

Varios de los importes incluidos en los estados financieros involucran el uso de un juicio y/o estimación. Estos juicios y estimaciones se basan en el mejor conocimiento de la Gerencia acerca de los hechos y circunstancias relevantes, tomando en consideración la experiencia previa, no obstante, los resultados obtenidos pueden diferir de los importes incluidos en los estados de resultados. La información sobre dichos juicios y estimaciones está contenida en las políticas contables y/o las notas a los estados financieros. Las áreas clave se resumen aquí.

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

- Estimación de las propiedades de inversión, nota 2.2.4 y nota 7.
- Estimación para deterioro de activos no financieros de larga duración, ver nota 2.2.5.
- Impuesto a las ganancias, ver nota 2.2.7 y nota 8.

La Gerencia considera que 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.

Cualquier diferencia de las estimaciones en los resultados reales posteriores es registrada en los resultados del año en que ocurre.

3. Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas y vigentes a nivel internacional-

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

- 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

- 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. Ver nota 2.2
- 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.

En opinión de la Gerencia, la adopción de dichas normas e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en la posición financiera y resultados de la Compañía cuando entren en vigencia, así como tampoco en las revelaciones requeridas para sus estados financieros.

Notas a los estados financieros (continuación)

4. Transacciones en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones. Al 31 de diciembre de 2014, los tipos de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses fueron de S/.2.981 por US\$1 para la compra y S/.2.989 por US\$1 para la venta (S/.2.794 por US\$1 para la compra y S/.2.796 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre de 2013), respectivamente.

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

| | 2014 US\$(000) | 2013 US\$(000) |
|---|-------------------|-------------------|
| Activos | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | - | 1 |
| | <u>-</u> | <u>1</u> |
| Pasivos | | |
| Cuentas por pagar a empresas relacionadas | (145) | - |
| | <u>(145)</u> | <u>-</u> |
| Posición (pasiva) activa, neta | <u>(145)</u> | <u>1</u> |

Durante el año 2014, la Compañía ha registrado una pérdida neta por diferencia en cambio de S/.26,000 (ganancia neta por diferencia en cambio de S/.4,000 al 31 de diciembre de 2013), la cual se presenta en el rubro "Diferencia en cambio, neta" del estado de resultados integrales.

5. Efectivo

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

| | 2014 S/.(000) | 2013 S/.(000) |
|------------------------|------------------|------------------|
| Caja | 2 | 2 |
| Cuentas corrientes (b) | 33 | 259 |
| | <u>35</u> | <u>261</u> |

(b) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía mantiene sus cuentas corrientes en bancos locales, son de libre disponibilidad y están denominadas en moneda nacional y extranjera.

(c) No existen restricciones sobre los saldos de efectivo al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Notas a los estados financieros (continuación)

6. Impuestos pagados por anticipado

A continuación se presenta la composición del rubro:

| | 2014 S/.(000) | 2013 S/.(000) |
|---|------------------|------------------|
| Crédito por impuesto general a las ventas | 419 | 105 |
| ITAN | <u>386</u> | <u>20</u> |
| | <u>805</u> | <u>125</u> |

7. Propiedades de inversión

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

| | 2014 S/.(000) | 2013 S/.(000) |
|-----------|------------------|------------------|
| Terrenos | 101,063 | 92,936 |
| Edificios | <u>3,805</u> | <u>4,005</u> |
| | <u>104,868</u> | <u>96,941</u> |

(b) La Compañía no tiene restricciones sobre la posibilidad de disponer o vender sus propiedades de inversión, ni tiene asumidas obligaciones financieras contractuales respecto de comprar, construir o desarrollar propiedades de inversión o de realizar reparaciones, tarea de mantenimiento o ampliaciones.

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

| | 2014 S/.(000) | 2013 S/.(000) |
|---------------------|------------------|------------------|
| Saldo inicial | 96,941 | 90,974 |
| Adiciones (i) | 980 | 200 |
| Bajas | (200) | - |
| Valor razonable (e) | <u>7,147</u> | <u>5,767</u> |
| | <u>104,868</u> | <u>96,941</u> |

(i) Al 31 de diciembre de 2014 corresponde a las obras de implementación del inmueble ubicado en Nestor Gambetta.

(d) En el año 2012 como resultados de la transferencia a propiedades de inversión los activos mantenidos como inmuebles, maquinaria y equipo, neto, que comprendían terrenos y edificios ubicados en los distritos de Cercado de Lima y Ventanilla, por la Subsidiaria, se registraron a su valor razonable con un abono el rubro de "Excedente de reevaluación", neto de su efecto del impuesto a las ganancias diferido por un importe de S/.42,264,000. Dicho concepto fue actualizado por efectos del cambio de tasas del impuesto a las ganancias corriente (ver nota 9) por un valor de S/.3,449,000. Ver nota 8(a).

Notas a los estados financieros (continuación)

- (e) El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 ha sido determinado bajo el enfoque de mercado, el cual ha sido desarrollado sobre la base de tasaciones realizadas por valuadores independientes acreditados con una reconocida y relevante calificación profesional aprobados por la Superintendencia de Banca y Seguros - SBS, con experiencia en los locales de las propiedades de inversión que están siendo valuadas. El ajuste al valor razonable fue incluido en el rubro "Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión" del estado de resultados integrales.

La Gerencia considera que esta forma de medición del valor razonable representa el mejor uso de las propiedades e inversión al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Notas a los estados financieros (continuación)

8. Pasivo diferido por impuesto a las ganancias, neto

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

| | Al 29 de setiembre de 2013 S/.(000) | Abono (cargo) neto a resultados S/.(000) | Al 31 de diciembre de 2013 S/.(000) | Abono (cargo) neto a resultados S/.(000) | Abono (cargo) neto al patrimonio S/.(000) | Al 31 de diciembre de 2014 S/.(000) |
|---|--|---|--|---|--|--|
| Activo diferido | | | | | | |
| Gastos pre-operativos Proyecto La Rambla | - | 35 | 35 | (35) | - | - |
| Pérdida tributaria | - | - | - | 555 | - | 555 |
| Otros | 8 | 3 | 11 | (7) | - | 4 |
| Total activo diferido | <u>8</u> | <u>38</u> | <u>46</u> | <u>513</u> | <u>-</u> | <u>559</u> |
| Pasivo diferido | | | | | | |
| Revaluación de propiedades de inversión | (25,873) | - | (25,873) | - | 3,449 | (22,424) |
| Valor razonable de propiedades de inversión | - | (1,730) | (1,730) | (1,628) | - | (3,358) |
| Otros | (71) | (82) | (153) | (28) | - | (181) |
| Total pasivo diferido | <u>(25,944)</u> | <u>(1,812)</u> | <u>(27,756)</u> | <u>(1,656)</u> | <u>3,449</u> | <u>(25,963)</u> |
| Total pasivo diferido, neto | <u>(25,936)</u> | <u>(1,774)</u> | <u>(27,710)</u> | <u>(1,143)</u> | <u>3,449</u> | <u>(25,404)</u> |

Los activos y pasivos diferidos se miden utilizando las tasas de impuestos que se espera aplicar a la renta imponible en los años en que estas diferencias se recuperen o eliminen. De acuerdo con lo establecido por la Ley N°30296, el impuesto a la renta diferido al 31 de diciembre de 2014 ha sido actualizado aplicando las tasas que se encontrarán vigentes a partir del 1 de enero de 2015 (ver nota 10). El efecto de la aplicación de las nuevas tasas de impuesto a las ganancias ascendió a S/.3,951,000 de los cuales aproximadamente S/.505,000 fueron registrados como ingreso en el estado de resultados y S/.3,449,000 fueron registrados como parte del rubro "Excedente de revaluación" del patrimonio neto. Ver nota 9.

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

| | 2014 S/.(000) | 2013 S/.(000) |
|--------------|------------------|------------------|
| Gasto | <u>(1,143)</u> | <u>(1,774)</u> |
| Total | <u>(1,143)</u> | <u>(1,774)</u> |

Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) A continuación se presenta, la reconciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias con la tasa tributaria:

| | 2014 | | 2013 | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | S/.(000) | % | S/.(000) | % |
| Utilidad contable | <u>5,752</u> | <u>100.00</u> | <u>5,136</u> | <u>100.00</u> |
| Gasto teórico | (1,725) | (30.00) | (1,541) | (30.00) |
| Agregados y (deducibles) permanentes | 77 | 1.35 | (233) | (4.54) |
| Efecto del cambio de tasa del impuesto a las ganancias diferido | <u>505</u> | <u>8.78</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Impuesto a las ganancias | <u>(1,143)</u> | <u>(19.87)</u> | <u>(1,774)</u> | <u>(34.54)</u> |

9. Patrimonio neto

- (a) Capital social -

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el capital social de la Compañía está representado por 10,509,614 acciones comunes íntegramente suscritas y pagadas, cuyo valor nominal es de S/.1.00 por acción.

Al 31 de diciembre de 2014, la estructura societaria de la Compañía es la siguiente:

| Porcentaje de participación individual del capital | Números de accionistas | Porcentaje total de participación % |
|--|------------------------|-------------------------------------|
| Hasta 1 | 1 | 0.00 |
| De 1.01 a 99 | <u>1</u> | <u>100.00</u> |
| | <u>2</u> | <u>100.00</u> |

- (b) Acciones de inversión, netas de acciones de tesorería -

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, las acciones de inversión comprenden 6,000,000 de acciones de inversión, cuyo valor nominal es de S/.1.00 cada una.

La Compañía mantiene como acciones en tesorería 722 acciones a un valor nominal de S/.1.00 cada una, las cuales serán vendidas en el corto plazo.

Notas a los estados financieros (continuación)

Las acciones de inversión no tienen derecho a voto o a participación en las juntas de accionistas, pero sí participan en la distribución de dividendos. Las acciones de inversión otorgan a sus titulares el derecho de participar en los dividendos que se distribuyen de acuerdo a su valor nominal, de igual modo que las acciones comunes. Las acciones de inversión otorgan además a sus titulares el derecho de: (i) mantener la proporción actual de las acciones de inversión en caso que el capital se incremente por nuevos aportes; (ii) aumentar la cantidad de acciones de inversión ante la capitalización de resultados acumulados, excedente de revaluación u otras reservas que no representen contribuciones en efectivo; (iii) participar en la distribución de los activos que resulten de la liquidación de la Compañía del mismo modo que las acciones comunes; y (iv) rescatar las acciones de inversión en caso de una fusión y/o cambio de actividad comercial de la Compañía.

(c) 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 social. La reserva legal puede compensar pérdidas o puede ser capitalizada, existiendo en ambos casos la obligación de reponerla.

La Junta obligatoria Anual de Accionistas del 20 de marzo de 2014 acordó la transferencia a la Reserva Legal el importe de S/.336,000, el cual se acreditó de los resultados del ejercicio del año 2013.

(d) Excedente de revaluación -

De acuerdo a lo señalado en la nota 1, a partir del 19 de noviembre de 2012 la nueva actividad económica de la Compañía comprende el negocio inmobiliario, los terrenos y edificios que se utilizaban antes de esa fecha para el negocio industrial fueron transferidos a propiedades de inversión. De acuerdo a la NIC 40 "Propiedades de inversión" cuando un activo fijo es transferido a propiedades de inversión se aplica el Método de revaluación hasta la fecha del cambio de uso. Por tal motivo, al 31 de diciembre de 2012 la Compañía, basada en un trabajo de valorización realizado por un perito independiente, reconoció un mayor valor razonable de sus propiedades de inversión neto de su correspondiente impuesto a las ganancias diferido ascendente aproximadamente a S/.42,264,000, ver nota 7.

Al 31 de diciembre de 2014, este concepto fue actualizado por efectos del cambio de tasas del impuesto a las ganancias corriente por un valor de S/.3,449,000.

Notas a los estados financieros (continuación)

10. Situación tributaria

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

A partir del ejercicio 2015, en atención a la Ley N° 30296, la tasa del impuesto a la renta aplicable sobre la utilidad gravable, luego de deducir la participación de los trabajadores será la siguiente:

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

Las personas jurídicas no domiciliadas en el Perú y las personas naturales están sujetas a la retención de un impuesto adicional sobre los dividendos recibidos. Al respecto, en atención a la Ley N° 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.
- (c) La autoridad tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a la renta calculado por la Compañía en los cuatro años posteriores al año de la presentación de la declaración de impuestos. Las declaraciones juradas del impuesto a la renta e impuesto general a las ventas de los años 2010 a 2014 de la Compañía están pendientes de fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria.
- (d) Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria puedan dar a las normas legales vigentes, no es posible determinar, a la fecha, si de las revisiones que se realicen resultarán o no pasivos para la Compañía por lo que cualquier mayor impuesto o recargo que pudiera resultar de eventuales revisiones fiscales sería aplicado a los resultados del ejercicio en que éste se determine. Sin embargo, en opinión de la Gerencia de la Compañía y de sus asesores legales, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

Notas a los estados financieros (continuación)

11. Gastos administrativos

A continuación se presenta la composición de este rubro:

| | 2014 S/.(000) | 2013 S/.(000) |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Servicios prestados por terceros | 899 | 406 |
| Tributos | 212 | 264 |
| Otros | 10 | - |
| | <u>1,121</u> | <u>670</u> |

12. Saldos y transacciones con empresas relacionadas

(a) Las principales operaciones con empresas relacionadas se resumen como sigue:

| | 2014 S/.(000) | 2013 S/.(000) |
|--|------------------|------------------|
| Servicios de administración, soporte, custodia, manejo de valores y gestión integral | 200 | - |
| Alquileres | 50 | - |
| Seguros | 1 | - |

(b) Como resultado de estas y otras transacciones menores, la Compañía mantiene los siguientes saldos a la fecha del estado de situación financiera:

| | 2014 S/.(000) | 2013 S/.(000) |
|--|------------------|------------------|
| Cuentas por cobrar | | |
| Holding Vencedor S.A.C. | 46 | - |
| | <u>46</u> | <u>-</u> |
| Cuentas por pagar | | |
| Urbanizadora Jardín S.A. (c) | 2,638 | - |
| Centria Servicios Administrativos S.A. | 35 | - |
| Otros | - | 4 |
| | <u>2,673</u> | <u>4</u> |

(c) Al 31 de diciembre de 2014, corresponde a desembolsos efectuados por Urbanizadora Jardín S.A. a cuenta de la Compañía para el pago de obligaciones con sus proveedores.

(d) Las transacciones realizadas con empresas relacionadas se han efectuado bajo condiciones normales de mercado. Los impuestos que estas transacciones generaron, así como las bases de cálculo para la determinación de éstos, son los usuales en la industria y se liquidan de acuerdo a normas tributarias vigentes.

Notas a los estados financieros (continuación)

13. Contingencias y compromisos

(a) Contingencias -

En opinión, de la Gerencia de la Compañía y sus asesores legales y tributarios, no existen juicios ni demandas importantes pendientes de resolver en contra de la Compañía que tengan un efecto significativo en los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía no ha registrado provisiones necesarias por contingencias laborales. La Gerencia de la Compañía y sus asesores legales y tributarios estiman que debido a que existen sólidos argumentos jurídicos no existen mayores contingencias que deberían provisionarse.

(b) Compromisos -

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía no mantiene garantías otorgadas a terceros.

14. Gestión de riesgo financiero, objetivos y políticas

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

Estructura de gestión de riesgos -

La estructura de gestión de riesgos tiene como base el Directorio y la Gerencia de la Compañía, que 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) Tesorería y Finanzas -

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

Notas a los estados financieros (continuación)

(a) 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. Los precios de mercado comprenden tres tipos de riesgo: el riesgo de tasa de interés, el riesgo de moneda y riesgo sobre inversiones en acciones. En el caso de la Compañía, los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen préstamos; los cuales están expuestos a riesgo de moneda y de interés.

(i) Riesgo de tasa de interés -

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La Compañía maneja su riesgo de tasa de interés mediante la obtención de deudas con tasa de interés fija. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía no mantiene deudas con tasa variable, las cuales estarían expuestas a un riesgo de cambio en la tasa de interés.

(ii) Riesgo cambiario -

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable de 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. En opinión de la Gerencia no existe una exposición importante sobre este riesgo.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

| Análisis de sensibilidad | Aumento / disminución tipo de cambio % | Efecto en resultados antes de impuestos | |
|--------------------------|---|---|----------|
| | | 2014 | 2013 |
| | | S/.(000) | S/.(000) |
| Devaluación - | | | |
| Dólares estadounidenses | - 5 | (22) | - |
| Dólares estadounidenses | - 10 | (44) | - |
| Revaluación - | | | |
| Dólares estadounidenses | + 5 | 22 | - |
| Dólares estadounidenses | + 10 | 44 | - |

(b) 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. La Compañía no está sustancialmente expuesta a un riesgo de crédito, ya que sus actividades operativas no se relacionan a contrapartes que sean sujetos de riesgo crediticio. En opinión de la Gerencia no existe una exposición importante sobre este riesgo.

(c) 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. Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener suficientes recursos que le permitan afrontar sus desembolsos.

(d) Riesgo inmobiliario -

Se define como riesgo inmobiliario a la posibilidad de pérdidas debido a las variaciones o la volatilidad de los precios de mercado de los inmuebles.

Los siguientes inmuebles son considerados como activos sujetos a riesgo inmobiliario:

- Inmuebles en los cuales se tenga derechos reales, tanto los usados para fines de inversión como los de uso propio.

Notas a los estados financieros (continuación)

La Compañía ha identificado los siguientes riesgos asociados a la cartera de inversiones inmobiliarias:

- El costo de los proyectos de desarrollo puede aumentar si hay retrasos en el proceso de planificación. La Compañía recibe servicios de asesores que son expertos en los requerimientos de planificación específica en la ubicación del proyecto para reducir los riesgos que puedan surgir en el proceso de planificación.
- Un inquilino principal puede llegar a ser insolvente provocando una pérdida significativa en los ingresos por alquiler y una reducción en el valor de la propiedad asociada. Para reducir este riesgo, la Compañía revisa la situación financiera de todos los posibles inquilinos y decide sobre el nivel adecuado de seguridad requerido como depósitos de alquiler o garantías.
- La exposición de los valores razonables de la cartera de propiedades de inversión así como a los flujos generados por los ocupantes y/o inquilinos.

(e) Riesgo de gestión de capital -

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

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

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

15. Valor razonable de los instrumentos financieros

(a) Valor razonable-

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

Las normas contables definen a un instrumento financiero como efectivo, evidencia de la propiedad en una entidad, o un contrato en que se acuerda o se impone a una entidad el derecho o la obligación contractual de recibir o entregar efectivo u otro instrumento financiero. El valor razonable es definido como el monto al que un instrumento financiero puede ser intercambiado en una transacción entre dos partes que así lo deseen, distinta a una venta forzada o a una liquidación, y la mejor evidencia de su valor es su cotización, si es que ésta existe.

Notas a los estados financieros (continuación)

Las metodologías y supuestos utilizados dependen de los términos y riesgos característicos de los distintos instrumentos financieros, e incluyen lo siguiente:

- El efectivo no representa un riesgo de crédito ni de tasa de interés significativo. Por lo tanto, se ha asumido que sus valores en libros se aproximan a su valor razonable.
 - Las cuentas por cobrar, debido a que se encuentran netas de su provisión para incobrabilidad y, principalmente, tienen vencimientos menores a un año, la Gerencia ha considerado que su valor razonable no es significativamente diferente a su valor en libros.
 - En el caso de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, dado que estos pasivos tienen vencimiento corriente, la Gerencia estima que su saldo contable se aproxima a su valor razonable.
- (b) Inversiones registradas a su valor razonable según su jerarquía-
- El siguiente cuadro muestra un análisis de las inversiones que son registradas al valor razonable según el nivel de la jerarquía de su valor razonable:

| | 2014 S/.(000) | 2013 S/.(000) |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Propiedades de inversión: | | |
| Nivel 2 | <u>104,868</u> | <u>96,941</u> |
| Total | <u>104,868</u> | <u>96,941</u> |

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.

16. Hechos posteriores

Desde el 1º de enero de 2015 hasta la fecha del presente informe, no ha ocurrido ningún hecho significativo que afecte a los estados financieros, en adición a lo informado en las notas a los estados financieros.

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

Acerca de EY

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

Para más información visite ey.com

© 2015 EY
All Rights Reserved.

