

Inmuebles Limatambo 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



¡El Perú vota por Datos Libres!

datosperu.org

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](http://DatosPeru.org)

Inmuebles Limatambo 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 Inmuebles Limatambo S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmuebles Limatambo S.A. (una compañía peruana subsidiaria de Inversiones Breca S.A.) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas (incluidos en las notas 1 a la 26 adjuntas).

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los 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

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 Pùblicos 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 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, incluyendo la evaluación de los riesgos de que existan errores materiales en los estados financieros ya sea debido a fraude o error. Al realizar esta evaluación de 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

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmuebles Limatambo S.A. al 31 de diciembre de 2014 y de 2013; así como el desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Lima, Perú,

23 de febrero de 2015

Refrendado por:

Paredes, Zedivaz, Borges

& Asociado

Carlos Ruiz
C.P.C.C. Matrícula N° 8016

Inmuebles Limatambo S.A.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

	Nota	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	118,851	124,571
Cuentas por cobrar comerciales, neto	6	10,487	6,787
Cuentas por cobrar a relacionadas	20(b)	3,415	12,213
Otras cuentas por cobrar	7	5,826	9,906
Impuestos pagados por anticipado	8	33,348	20,125
Otros activos corrientes		34	346
Total activo corriente		<u>171,961</u>	<u>173,948</u>
Inversiones disponibles para la venta	9	3,278	2,605
Propiedades de inversión	10	1,463,420	1,181,318
Unidades de transporte, mobiliario y equipo, neto	11	2,296	1,475
Intangibles		968	-
Total activo		<u>1,641,923</u>	<u>1,359,346</u>
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar comerciales	12	4,761	2,339
Cuentas por pagar a relacionadas	20(b)	10,710	2,649
Otras cuentas por pagar	13	10,335	6,326
Parte corriente de los Ingresos diferidos	3.3.13	481	-
Sobregiros bancarios y porción corriente de obligaciones financieras	15	-	28,388
Total pasivo corriente		<u>26,287</u>	<u>39,702</u>
Obligaciones financieras a largo plazo	15	282,291	71,355
Pasivo diferido por impuesto a las ganancias, neto	14(a)	183,914	205,984
Ingresos diferidos a largo plazo	3.3.13	2,549	-
Total pasivo		<u>495,041</u>	<u>317,041</u>
Patrimonio neto	2 y 16		
Capital social		426,505	323,830
Reserva legal		45,617	36,987
Resultados no realizados		(1,965)	(2,331)
Resultados acumulados		676,725	683,819
Total patrimonio neto		<u>1,146,882</u>	<u>1,042,305</u>
Total pasivo y patrimonio neto		<u>1,641,923</u>	<u>1,359,346</u>

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

Inmuebles Limatambo S.A.

Estado de resultados integrales

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

	Nota	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Ingresos por alquileres	10(g)(i)	41,211	32,819
Costo de servicio de alquileres	10(g)(ii)	(13,261)	(8,982)
Ingreso por venta de inmuebles	10(c)	18,633	16,805
Costo de enajenación de propiedades de inversión	10(d)(i)	(19,595)	(13,503)
Ingresos de alquiler y otros neto		26,988	27,139
 Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión			
	10(c)	27,819	100,129
Gastos de administración	18	(20,492)	(20,483)
Otros ingresos de operación	19	11,248	5,994
Otros gastos de operación	19	(15,449)	(11,831)
Utilidad (pérdida) operativa		30,114	100,948
 Ingresos financieros	21	1,612	2,591
Gastos financieros	22	(6,029)	(72)
Diferencia en cambio, neta	24(iii)(b)	(6,527)	3,205
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		19,170	106,672
Beneficio (gasto) por impuesto a las ganancias	14(b)	22,378	(20,377)
Utilidad neta		41,548	86,295
 Otros resultados integrales del año			
Pérdida no realizada por inversiones disponibles para la venta	9	674	(1,675)
Impuesto a las ganancias diferido relacionado a las inversiones disponibles para la venta	14(a)	(308)	503
Otros resultados integrales del año, neto de impuesto a las ganancias		366	(1,172)
Total resultados integrales del año		41,914	85,123

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

Inmuebles Limatambo 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)	Reserva legal S/.(000)	Resultados no realizados S/.(000)	Resultados acumulados S/.(000)	Total S/.(000)
Saldos al 1º de enero de 2013	231,219	27,475	(1,159)	692,581	950,116
Aporte de capital, nota 16(a)	92,611	-	-	-	92,611
Transferencia a reserva legal, nota 16(b)	-	9,512	-	(9,512)	-
Distribución de dividendos, nota 16(c)	-	-	-	(85,545)	(85,545)
Utilidad neta	-	-	-	86,295	86,295
Otros resultados integrales	-	-	(1,172)	-	(1,172)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	323,830	36,987	(2,331)	683,819	1,042,305
Aporte de capital, nota 16(a)	102,675	-	-	-	102,675
Transferencia a reserva legal, nota 16(b)	-	8,630	-	(8,630)	-
Distribución de dividendos, nota 16(c)	-	-	-	(40,012)	(40,012)
Utilidad neta	-	-	-	41,548	41,548
Otros resultados integrales	-	-	366	-	366
Saldos al 31 de diciembre de 2014	426,505	45,617	(1,965)	676,725	1,146,882

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

Inmuebles Limatambo 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		
Adquisición de propiedades de inversión	(146,802)	(118,094)
Venta de propiedades de inversión	18,633	16,805
Cobro de alquileres	59,879	30,057
Pago a proveedores	(17,058)	(44,679)
Pago de tributos	(18,916)	(9,828)
Otros pagos relativos a la actividad	425	(2,053)
Efectivo y equivalentes de efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(103,839)</u>	<u>(127,792)</u>
Actividades de inversión		
Intereses por depósitos a plazo	1,612	2,438
Venta de inventarios	151	-
Adquisición de intangibles	(561)	-
Financiamiento a terceros	(1,398)	-
Compra de unidades de transporte, mobiliario y equipo	(1,105)	(620)
Efectivo y equivalentes de efectivo neto proveniente de las actividades de inversión	<u>(1,301)</u>	<u>1,818</u>
Actividades de financiamiento		
Aporte de capital	102,675	92,611
Pago de obligaciones financieras	(28,388)	-
Pago de dividendos	(40,012)	(85,545)
Financiamientos obtenidos	70,610	99,896
Intereses por financiamiento	(5,465)	(2,276)
Efectivo y equivalentes de efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	<u>99,420</u>	<u>104,686</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo en el año	(5,720)	(21,288)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>124,571</u>	<u>145,859</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>118,851</u>	<u>124,571</u>
Transacciones que no han representado movimiento de efectivo		
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	27,819	100,129
Adquisición de propiedades de inversión en arrendamiento financiero	(129,789)	-

Inmuebles Limatambo S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

1. Identificación y actividad económica

Inmuebles Limatambo S.A. (en adelante "la Compañía") es una sociedad anónima constituida el año 1953 en la ciudad de Lima y es una subsidiaria de Inversiones Breca S.A., y como tal pertenece a Breca Grupo Empresarial. La actividad principal de la Compañía es la de realizar y gestionar inversiones en inmuebles; así como, la venta y alquiler de inmuebles de su propiedad.

El domicilio legal de la Compañía es Avenida Las Begonias N°415, piso 7, San Isidro, Lima, Perú.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados por la Gerencia el 14 de marzo de 2014 y por la Junta General de Accionistas el 20 de marzo de 2014. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y por el año terminado en esa fecha fueron aprobados por la Gerencia el 23 de febrero de 2015 y serán presentados para su aprobación a la Junta General de Accionistas en los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia dichos estados financieros serán aprobados sin modificación alguna.

2. Fusión de Subsidiaria y vinculadas -

La Junta General de Accionistas de fecha 7 de marzo de 2013, aprobó la fusión con su subsidiaria Alghieri Inmobiliaria S.A.C. y las empresas vinculadas, Compañía Urbana Montevideo S.A., Urbanización Santa Marina S.A. e Inversiones Naranjal S.A. (empresas subsidiarias de Inversiones Breca S.A.), a partir del 1 de junio de 2013, siendo la Compañía la absorbente. En consecuencia, la Compañía recibió la totalidad de los activos y pasivos de las entidades absorbidas por fusión, como un todo a título universal en todos sus derechos y obligaciones tributarias, laborales, comerciales y, en general, todas las relaciones jurídicas que frente a terceros, tengan o puedan haber tenido las entidades absorbidas, extinguéndose éstas luego de culminar este proceso de fusión sin necesidad de liquidarse. Es importante indicar que la Compañía es titular de todas las acciones comunes de su subsidiaria, Alghieri Inmobiliaria S.A.C. por tal motivo, no emitió acciones comunes ni de inversión, sin embargo, por las empresas vinculadas tuvo que emitir acciones comunes a los accionistas de Compañía Urbana Montevideo S.A., Urbanización Santa Marina S.A. e Inversiones Naranjal S.A. por un valor de S/.11,339,000.

Previo al proceso de fusión, las empresas vinculadas, Compañía Urbana Montevideo S.A. y Urbanización Santa Marina S.A. acordaron distribuir dividendos, los cuales fueron ejecutados el 27 de mayo de 2013, distribuyéndose un monto de S/.3,641,000 y S/.19,194,000, respectivamente. Asimismo, en esa misma fecha Urbanización Santa Marina S.A. acordó transferir a la reserva legal un monto de S/.436,000.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los estados financieros fusionados de la Compañía con su subsidiaria y las empresas vinculadas al 1 de junio del 2013 es el siguiente:

	Total S/.(000)
Activo corriente	227,348
Total activo	1,239,506
Pasivo corriente	46,617
Total pasivo	263,214
Patrimonio neto	976,292
Total ingresos	13,785
Utilidad (pérdida) operativa	6,269
Utilidad (pérdida) neta	20,449

3. Bases de preparación y resumen de políticas contables significativas

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

3.1 Bases para la preparación y presentación -

Los estados financieros adjuntos se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"); las cuales se han aplicado de manera consistente 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 inversiones disponibles para la venta y 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.

3.2 Cambios en las políticas contables y de revelación -

La Compañía aplicó por primera vez ciertas normas y modificaciones, las cuales estuvieron vigentes para los períodos anuales que empezaron el 1 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.
- Novación de derivados y continuidad de la contabilidad de coberturas. Modificaciones a la NIC 39.

Notas a los estados financieros (continuación)

- 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 Principal adoptó de manera anticipada la Modificación a la NIC 27 Estados financieros separados. En el caso de la Compañía este cambio contable no es aplicable.

3.3 Resumen de las políticas contables significativas

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

3.3.1 Fusión -

Una Fusión se contabiliza mediante el método de la adquisición. El costo de una adquisición se mide como la suma de la contraprestación transferida, medida por su valor razonable a la fecha de la adquisición, y el monto de cualquier participación no controladora en la adquirida.

Los costos de adquisición incurridos se imputan a gastos y se los presenta dentro de gastos de administración en el estado separado de resultados integrales.

Cuando la Compañía se fusiona con otra entidad, evalúa los activos y pasivos financieros incorporados, para su apropiada clasificación y designación de conformidad con las condiciones contractuales, las circunstancias económicas y otras condiciones pertinentes a la fecha de la adquisición.

3.3.2 Instrumentos financieros: Reconocimiento inicial y medición posterior -

(a) Activos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

Los activos financieros incluidos en el alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39, se clasifican como activos financieros al valor razonable con efecto en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta, 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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 que mantiene la Compañía comprenden las partidas de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a relacionadas e inversiones disponibles para la venta.

Medición posterior -

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

Activos y pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados

Los activos financieros a valor razonable con efecto en resultados incluyen: (a) los activos financieros mantenidos para negociación y (b) los activos financieros a valor razonable con efecto en resultados designados desde el momento a su reconocimiento inicial. Los instrumentos financieros derivados también son clasificados como mantenidos para negociar a menos que sean designados como instrumentos de cobertura.

La Gerencia sólo puede designar un instrumento a valor razonable con efecto en resultados desde el momento de su reconocimiento inicial cuando se cumplen los siguientes criterios:

- La designación elimina o reduce significativamente el tratamiento inconsistente que, de otro modo, surgiría de la medición de los activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias o pérdidas que ellos generan sobre una base diferente; o
- los activos y pasivos son parte de un grupo de activos financieros, pasivos financieros o ambos; los cuales son gestionados y evaluados en base al rendimiento sobre su valor razonable, de acuerdo con una gestión de riesgo documentada o a una estrategia de inversión; o
- los instrumentos financieros contienen uno o más derivados incorporados, los cuales modifican significativamente los flujos de caja que de otra manera podrían ser requeridos por el contrato.

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

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo.

Notas a los estados financieros (continuación)

Después de su reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, 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 o gasto financiero. Las pérdidas originadas por el deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como gasto financiero.

Inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como mantenidos hasta su vencimiento cuando la Compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento. Despues de su reconocimiento inicial, la Compañía mide las inversiones mantenidas hasta su vencimiento al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva 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 una 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 o gasto financiero. Las pérdidas que resulten de un deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costo financiero.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 la Compañía no mantiene inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento.

Inversiones financieras disponibles para la venta

Los instrumentos de capital clasificados como disponibles para la venta son aquellos que no son clasificados ni como mantenidos para negociación ni como a valor razonable con efecto en resultados. Los instrumentos de deuda clasificados en esta categoría son aquellos instrumentos con la intención de mantenerlos por un periodo de tiempo indeterminado y que pueden ser vendidos en respuesta a necesidades de liquidez o de cambios en las condiciones de mercado. Despues del reconocimiento inicial, las inversiones disponibles para la venta se miden a su valor razonable, y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como otros resultados integrales como parte de la reserva de inversiones disponibles para la venta neta de su correspondiente impuesto a las ganancias hasta que la inversión es vendida, en el cual la ganancia o pérdida acumulada es reconocida en el estado de resultados integrales. Asimismo, si se determina un deterioro, el monto determinado es reconocido en el estado de resultados integrales y retirado de la reserva de inversiones disponibles para la venta.

La Compañía puede optar por reclasificar estos activos financieros, pero solamente en circunstancias excepcionales. La reclasificación a la categoría préstamos y cuentas por cobrar está permitida cuando los activos financieros reúnen las

condiciones y cumplen con la definición de préstamos y cuentas por cobrar, y la Compañía tiene la intención manifiesta y la capacidad de mantener estos activos en un futuro previsible o hasta su vencimiento. La reclasificación a la categoría "inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento" está permitida solamente cuando la entidad tiene la capacidad y la intención manifiesta de mantener el activo financiero hasta su vencimiento.

Cuando se reclasifica un activo financiero fuera de la categoría "inversiones disponibles para la venta", cualquier ganancia o pérdida previa relacionada con ese activo que se haya reconocido en el patrimonio neto, se amortiza en los resultados integrales a lo largo de la vida residual de la inversión, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Cualquier diferencia entre el nuevo costo amortizado y los flujos de efectivo esperados, también se amortiza a lo largo de la vida residual del activo, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Si posteriormente se determina que el activo registra un deterioro de su valor, el importe registrado en el patrimonio se reconoce en el estado de resultados integrales.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía mantiene inversiones disponibles para la venta ascendentes a S/.3,278,000 y S/.2,605,000, respectivamente.

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 cuentas 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 hayan transferido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya celebrado un acuerdo de transferencia, pero no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni se haya transferido el control sobre el mismo, ese activo se continuará reconociendo en la medida que la Compañía siga comprometido con el activo.

Notas a los estados financieros (continuación)

En este último caso, la Compañía también reconocerá el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se medirán de manera que reflejen los derechos y obligaciones que la Compañía haya retenido.

Deterioro del valor de los activos financieros

La Compañía evalúa cada fin de año si existe un indicador de que un activo podría estar deteriorado. La Compañía prepara un estimado del importe recuperable del activo cuando existe un indicio de deterioro, o cuando se requiere efectuar la prueba anual de deterioro para un activo. El importe recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable de la unidad generadora de efectivo menos los costos de vender y su valor de uso, y es determinado para un activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo de manera independiente. Cuando el importe en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

La Compañía efectúa una evaluación en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si hay un indicio de que las pérdidas por deterioro previamente reconocidas ya no existen más o podrían haber disminuido. Si existe tal indicio, el importe recuperable es estimado. Las pérdidas por deterioro previamente reconocidas son reversadas sólo si se ha producido un cambio en los estimados usados para determinar el importe recuperable del activo desde la fecha en que se reconoció por última vez la pérdida por deterioro. Si este es el caso, el valor en libros del activo es aumentado a su importe recuperable. Dicho importe aumentado no puede exceder el valor en libros que se habría determinado, neto de la depreciación, si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para el activo en años anteriores. Dicha reversión es reconocida en resultados integrales a menos que el activo se lleve a su valor revaluado, en cuyo caso la reversión es tratada como un aumento de la revaluación. Luego de efectuada la reversión, el cargo por depreciación es ajustado en períodos futuros, distribuyendo el valor en libros del activo a lo largo de su vida útil remanente.

Activos financieros contabilizados al costo amortizado

Para los activos financieros contabilizados al costo amortizado, la Compañía primero evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor, de manera individual para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no son individualmente significativos. Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su importancia, incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor, y para los cuales una pérdida por deterioro se reconoce o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva.

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

Medición posterior

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

Pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados

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

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

La Compañía no mantiene ningún pasivo financiero al valor razonable con efecto en resultados al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

Préstamos y cuentas por pagar

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 ingreso o gasto 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 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

(c) Compensación de instrumentos financieros -

Los activos y pasivos financieros son objetos de compensación y se presentan en el estado de situación financiera, solamente si existe entre ese momento un derecho legalmente exigible de compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

3.3.3 Transacciones en moneda extranjera -

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad, es decir, su moneda funcional. La Gerencia de la Compañía considera al Nuevo Sol como su moneda funcional y de presentación, debido a que refleja la naturaleza de los eventos económicos y las circunstancias relevantes para la Compañía.

Transacciones y saldos en moneda extranjera

Se consideran transacciones en moneda extranjera a aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas en la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio resultante de la liquidación de dichas transacciones y de la conversión de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a los tipos de cambio de la fecha del estado de situación financiera, son reconocidas en el rubro de "Diferencia de cambio, neta" en el estado de resultados integrales. Los activos y pasivos no monetarios determinados en moneda extranjera son trasladados a la moneda funcional al tipo de cambio prevaleciente a la fecha de la transacción.

3.3.4 Efectivo y equivalentes de efectivo -

El efectivo y equivalente de efectivo presentado en el estado de situación financiera comprende los saldos en caja, cuentas corrientes y los depósitos a plazo con vencimiento original de tres meses o menos, los cuales corresponden a los saldos utilizados para propósitos de preparación del estado de flujos de efectivo.

3.3.5 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 periodo 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

3.3.6 Unidades de transporte, mobiliario y equipo -

El rubro unidades de transporte, mobiliario y equipo, se presenta al costo neto de la depreciación acumulada y la provisión por deterioro de activos no financieros, de ser el caso.

El costo de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados, toda renovación y mejora significativa se capitaliza únicamente cuando es probable que se produzcan beneficios económicos futuros que excedan el rendimiento estándar originalmente evaluado para el activo.

La depreciación de los activos se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas:

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

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.

3.3.7 Deterioro de activos no financieros -

La Compañía evalúa cada fin de año si existe un indicador de que un activo podría estar deteriorado. La Compañía prepara un estimado del importe recuperable del activo cuando existe un indicio de deterioro, o cuando se requiere efectuar la prueba anual de deterioro para un activo. El importe recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable de la unidad generadora de efectivo menos los costos de vender y su valor de uso, y es

determinado para un activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo de manera independiente. Cuando el importe en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

La Compañía efectúa una evaluación en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si hay un indicio de que las pérdidas por deterioro previamente reconocidas ya no existen más o podrían haber disminuido. Si existe tal indicio, el importe recuperable es estimado. Las pérdidas por deterioro previamente reconocidas son reversadas sólo si se ha producido un cambio en los estimados usados para determinar el importe recuperable del activo desde la fecha en que se reconoció por última vez la pérdida por deterioro. Si este es el caso, el valor en libros del activo es aumentado a su importe recuperable. Dicho importe aumentado no puede exceder el valor en libros que se habría determinado, neto de la depreciación, si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para el activo en años anteriores. Dicha reversión es reconocida en resultados integrales a menos que el activo se lleve a su valor revaluado, en cuyo caso la reversión es tratada como un aumento de la revaluación. Luego de efectuada la reversión, el cargo por depreciación es ajustado en períodos futuros, distribuyendo el valor en libros del activo a lo largo de su vida útil remanente.

3.3.8 Arrendamientos operativos -

Un arrendamiento en el que no se transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados a la propiedad del bien arrendado, se clasifica como un arrendamiento operativo. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación y acuerdo de un arrendamiento operativo se suman al importe en libros del activo arrendado y se reconocen a lo largo del plazo del arrendamiento sobre la misma base que los ingresos por arrendamiento. Los arrendamientos contingentes se reconocen como ingresos en el período en el que se consideran ganados.

La Compañía presenta en su estado de situación financiera, los activos dedicados a arrendamientos operativos de acuerdo con la naturaleza de tales bienes. Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocerán como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento y el ingreso se reconocerá dentro del estado de resultados.

3.3.9 Impuesto a las ganancias -

Impuesto a las ganancias corriente

Los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corriente se miden por los importes que se espera recuperar, o pagar 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 período 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 diferido se reconocen por todas las diferencias temporales imponibles, salvo las diferencias temporales imponibles relacionadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, cuando la oportunidad de su reversión se pueda controlar, y sea probable que las mismas no se reversen en el futuro cercano.

Los activos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles, y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias arrastrables no utilizadas, en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles disponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias temporales deducibles, y/o se puedan utilizar dichos créditos fiscales y pérdidas tributarias arrastrables, salvo las diferencias temporales deducibles relacionadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, donde los activos por impuesto diferido se reconocen solamente en la medida en que sea probable que las diferencias temporales deducibles se reviertan en un futuro cercano, y que existan ganancias imponibles disponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias.

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

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el ejercicio en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, en base a las tasas impositivas y normas fiscales que fueron aprobadas a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse a esa fecha. Ver nota 14.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

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 general a las ventas), 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.

3.3.10 Costos de financiamiento -

Los costos de financiamiento se registran como gasto cuando se devengan, excepto aquellos directamente relacionados con la adquisición o construcción de un bien calificado, los cuales se activan como parte del rubro propiedades de inversión. La capitalización de los costos de financiamiento comienza cuando las actividades para preparar el bien están en curso y se están incurriendo en los gastos y costos del préstamo. La capitalización de intereses se realiza hasta que los activos estén listos para su uso previsto. Si el valor del activo que resulta excede su valor recuperable, se registra una pérdida por desvalorización.

3.3.11 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 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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

3.3.12 Contingencias -

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

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

3.3.13 Reconocimiento de ingresos -

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. Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía ha reconocido por este concepto la suma ascendente a S/.3,030,000 que corresponde a los locales alquilados en el Centro Comercial La Rambla. Estos derechos serán realizados en línea recta.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

3.3.14 Reconocimiento de costos y gastos -

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

3.3.15 Medición del valor razonable

La Compañía mide sus instrumentos financieros tales como préstamos y cuentas por cobrar, y activos no financieros tales como inversiones disponibles para la venta, propiedades de inversión, al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera. Asimismo, el valor razonable de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado es divulgado en la nota 25.

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.

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 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.

3.4 Juicios, estimados y supuestos contables significativos

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia utilice juicios, estimados y supuestos que afectan los montos reportados de activos y pasivos, la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los montos de ingresos y gastos por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

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

Las estimaciones más significativas incluidas en los estados financieros adjuntos están relacionadas al valor razonable de las inversiones disponibles para la venta, de las propiedades de inversión y la estimación de impuestos, cuyos criterios contables se describen en la nota 3.3.2, 3.3.5, 3.3.9, 3.3.12, 10 y 14.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

4. Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas a nivel internacional pero aún no vigentes -

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

- NIC 19 "Beneficios a los empleados", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de julio de 2014.
- Mejoras a las NIIF - ciclo 2010-2012, éstas mejoras comprenden las modificaciones a la NIIF 2 "Pagos basados en acciones", NIIF 3 "Combinaciones de negocios", NIIF 8 "Segmentos de operación", NIC 16 "Propiedades, planta y equipo", NIC 38 "Activos intangibles" y NIC 24 "Información a revelar sobre partes relacionadas", las cuales son efectivas para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de julio de 2014.
- Mejoras a las NIIF - ciclo 2011-2013, éstas mejoras comprenden las modificaciones a la NIIF 2 "Pagos basados en acciones", NIIF 3 "Combinaciones de negocios", NIIF 13 "Medición del valor razonable", NIC 40 "Propiedades de inversión", las cuales son efectivas para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de julio de 2014.
- NIIF 14 "Cuentas de diferimientos de actividades reguladas", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016.
- NIIF 11 "Acuerdos conjuntos", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016.
- NIC 16 "Propiedades, planta y equipo" y NIC 38 "Activos intangibles", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016.
- NIC 16 "Propiedades, planta y equipo" y NIC 41 "Agricultura", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016.
- NIC 27 "Estados Financieros Separados", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016. Ver nota 3.2
- 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

- NIIF 9 "Instrumentos financieros", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2018.

La Compañía está en proceso de evaluar el impacto de la aplicación de estas normas, si lo hubiere, en sus estados financieros, así como en las revelaciones en las notas a los estados financieros.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Fondos fijos	23	106
Cuentas corrientes bancarias (b)	7,851	34,512
Cuentas corrientes - fideicomisos (c)	45,519	4,666
Depósitos a plazo (d)	<u>65,458</u>	<u>85,287</u>
	<u>118,851</u>	<u>124,571</u>

- (b) Las cuentas corrientes bancarias están denominadas en moneda nacional y extranjera, se encuentran depositadas en bancos locales de reconocido prestigio, son de libre disponibilidad y generan interés a tasas de mercado.
- (c) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, corresponde a las cuentas corrientes denominadas en nuevos soles y en dólares estadounidenses de los Patrimonios en fideicomiso. Estas cuentas son destinadas exclusivamente para la operatividad y cumplimiento de derechos y obligaciones de las obras financiadas. El incremento en el año 2014 en comparación al 31 de diciembre de 2013 obedece a la recaudación de ingresos generados de las obras financiadas, las cuales fueron culminadas y ya se encuentran operativamente activas.
- (d) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 los depósitos a plazo están denominados en nuevos soles, en dólares estadounidenses y en euros, generan intereses a tasas de mercado y tienen vencimientos originales menores a 90 días y se mantienen en instituciones financieras locales y del exterior de reconocido prestigio.

Notas a los estados financieros (continuación)

6. Cuentas por cobrar comerciales, neto

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Facturas (b)	10,487	5,006
Menos: Estimación para cuentas de cobranza dudosa (d)	(794)	(32)
Anticipos otorgados a proveedores	794	1,813
	<u>10,487</u>	<u>6,787</u>

- (b) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, corresponde principalmente a las cuentas por cobrar originadas por los servicios de arrendamiento de oficinas y locales comerciales brindados a diversas compañías locales, están denominadas en nuevos soles y dólares estadounidenses, no generan intereses y son de vencimiento corriente.
- (c) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el anticuamiento del saldo de las cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	2014			2013		
	No deteriorado S/.(000)	Deteriorado S/.(000)	Total S/.(000)	No deteriorado S/.(000)	Deteriorado S/.(000)	Total S/.(000)
Vigentes	8,688	-	8,688	3,735	-	3,735
Vencido						
De 30 a 60 días	518	-	518	15	-	15
De 61 a 90 días	182	-	182	207	-	207
De 91 a 180 días	278	-	278	811	-	811
De 181 a 360 días	27	-	27	206	-	206
Mayores a 360 días	-	794	794	-	32	32
	<u>9,693</u>	<u>794</u>	<u>10,487</u>	<u>4,974</u>	<u>32</u>	<u>5,006</u>

- (d) A continuación se presenta el movimiento de la estimación para cuentas de cobranza dudosa:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Saldo inicial	32	223
Adición del año	766	3
Recuperos	(4)	(13)
Castigos	-	(181)
Saldo final	<u>794</u>	<u>32</u>

En opinión de la Gerencia de la Compañía, la estimación para cuentas de cobranza dudosa es suficiente para cubrir el riesgo crediticio de incobrabilidad a la fecha del estado de situación financiera.

Notas a los estados financieros (continuación)

7. Otras cuentas por cobrar

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Tributos por recuperar (b)	3,050	4,909
Cuentas por cobrar al Banco Internacional del Perú S.A.A -		
Interbank (c)	1,023	4,128
Cuenta detacciones, Banco de la Nación	257	169
Otras cuentas por cobrar	<u>1,496</u>	<u>700</u>
	<u>5,826</u>	<u>9,906</u>

- (b) Al 31 de diciembre de 2014 corresponde al saldo por recuperar del Impuesto temporal a los activos netos (ITAN) por S/.51,000 y adicionalmente incluye un monto de S/.2,999,000, por concepto de incautaciones sobre recaudación por detacciones. (Al 31 de diciembre de 2013 corresponde al saldo de S/.655,000 por concepto del Impuesto temporal a los activos netos (ITAN) y S/.4,254,000 de incautaciones sobre detacciones).

La Gerencia estima que el saldo a favor al 31 de diciembre de 2014 será recuperado y/o aplicado durante el año 2015.

- (c) Comprende a los desembolsos por avances de obra de los proyectos inmobiliarios Víctor Andrés Belaúnde y Centro Comercial La Rambla - Brasil, realizados por la Compañía en representación de Interbank, los cuáles serán reembolsados a la Compañía en el 2015.

8. Impuestos pagados por anticipado

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Crédito por impuesto general a las ventas	26,855	19,940
Saldo a favor del impuesto a las ganancias, neto (b)	6,378	155
Otros	<u>115</u>	<u>30</u>
	<u>33,348</u>	<u>20,125</u>

- (b) Al 31 de diciembre de 2014, corresponde al saldo a favor del impuesto a las ganancias por S/.339,000 más los pagos a cuenta por S/.2,691,000 y el Impuesto temporal a los activos netos por S/.3,348,000, los cuales a la fecha están pendientes de aplicación. Al 31 de diciembre de 2013, corresponde al saldo a favor del impuesto a las ganancias por S/593,000 más los pagos a cuenta por S/.1,730,000 y el Impuesto temporal a los activos netos por S/.552,000 menos la provisión del impuesto a las ganancias corriente por S/.2,720,000.

Notas a los estados financieros (continuación)

La Gerencia estima que tanto el crédito fiscal como el saldo a favor serán aplicados durante el año 2015.

9. Inversiones disponibles para la venta

- (a) La inversión al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, representa la participación que mantiene la Compañía en el capital emitido de Minsur S.A., una compañía relacionada. A continuación se detalla la composición de esta inversión.

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Costo	5,935	5,935
Cambios en el valor razonable	<u>(2,657)</u>	<u>(3,330)</u>
Valor razonable	<u>3,278</u>	<u>2,605</u>

Al 31 de diciembre de 2014, la inversión ha generado un recupero de la pérdida no realizada de S/.674,000, la cual se encuentra registrada en otros resultados integrales. Al 31 de diciembre de 2013, generó una pérdida no realizada de S/.1,675,000.

10. Propiedades de inversión

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Edificaciones	779,816	471,624
Locales y Centros Comerciales	343,952	150,916
Terrenos	<u>339,652</u>	<u>558,778</u>
	<u>1,463,420</u>	<u>1,181,318</u>

- (b) Las propiedades de inversión están destinados para el alquiler. Dichos bienes se encuentran libres de gravámenes, excepto por los proyectos Pardo y Aliaga, Centro Comercial La Rambla Brasil y Víctor Andrés Belaúnde de propiedad de la Compañía, ubicados en los distritos de San Isidro y Breña, los cuales garantizan los financiamientos adquiridos por la Compañía con Rímac Seguros y Reaseguros por las obras en Pardo y Aliaga y el Banco Internacional del Perú S.A.A - Interbank por las obras en el Centro Comercial La Rambla Brasil y Víctor Andrés Belaúnde.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Saldo inicial	1,181,318	978,822
Adiciones	276,591	120,906
Bajas (d)	(22,308)	(18,552)
Cambios en el valor razonable (e)	27,819	100,129
Reclasificaciones, nota11(a)	-	13
	<u>1,463,420</u>	<u>1,181,318</u>

(d) Las bajas en el año 2014 y 2013 comprenden:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Costo de enajenación de propiedades de inversión (i)	19,595	13,503
Castigos (ii)	2,713	5,049
	<u>22,308</u>	<u>18,552</u>

- (i) Al 31 de diciembre de 2014, corresponde principalmente a la venta de los terrenos que conformaban el proyecto Paso Huánuco, terreno Javier Prado, Terreno los Halcones, el Lote comercial Pirandello y otros, los cuales se encontraban valorizados en S/.13,402,000, S/.4,103,000, S/.1,200,000 y S/890,000 . Dichas propiedades fueron vendidas por S/.11,879,000, S/.4,198,000, S/.1,421,000, S/.1,056,000 y S/.79,000, respectivamente. Dichas ventas generaron una pérdida de S/962,000. Al 31 de diciembre de 2013, corresponde principalmente a la venta del terreno Pucusana, Local Comercial Tacna- Iquitos y RENI 102, los cuales se encontraban valorizados en S/.12,143,000, S/.477,000 y S/.883,000, respectivamente. Dichas propiedades fueron vendidos a Tasa Omega, Hotel del Perú E.I.R.L. y a una persona natural, por un importe de S/.14,938,000, S/.892,000 y S/.975,000 respectivamente. Dichas ventas generaron una ganancia de S/.3,302,000.
- (ii) Al 31 de diciembre de 2014, obedece principalmente a la baja de las obras, generado de la venta de los terrenos del Centro Comercial Paso Huánuco por S/.2,309,000 y S/.404,000 por concepto de baja de remodelaciones y obras en Oficinas y Proyecto Rambla Venezuela. Al 31 de diciembre de 2013, los castigos corresponden a bajas de obras en curso que mantenía la Compañía por los proyectos Centro Comercial Brasil -Lote 1, Salaverry 3580, Edificio San Luis. Centro Comercial Huancayo y el Lote 05 y 13 en Pisco Paracas por un importe de S/.2,758,000, S/.668,000, S/.345,000, S/.347,000 y S/.931,000, respectivamente. Las bajas de estas obras fueron incluidos en el rubro "otros gastos de operación" del estado de resultados integrales. Dichos proyectos fueron

Notas a los estados financieros (continuación)

desestimados por la Compañía para dar inicio a nuevos proyectos inmobiliarios en dichas instalaciones.

- (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 ingresos para oficinas y locales comerciales, el cual ha sido desarrollado sobre la base del método de flujos de caja descontados y para terrenos se determinó sobre el enfoque de mercado en base a tasaciones. Las tasaciones fueron realizadas por valuadores independientes acreditados con una reconocida y relevante calificación profesional aprobados por la Superintendencia de Banca y Seguros - SBS, con experiencia en este tipo de propiedades de inversión, mientras que los flujos fueron realizados por una firma profesional independiente de reconocido prestigio internacional con amplia experiencia en la realización de este método. El ajuste al valor razonable fue incluido en el rubro "Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión" del estado de resultados integrales
- (f) A continuación se detallan los principales supuestos utilizados en la valorización y en la estimación del valor de mercado de las propiedades de inversión:

	2014 %	2013 %
Inflación de largo plazo	2.00	2.50
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo (*)	5.10	3.13
Tasa de crecimiento promedio de los ingresos por arrendamiento	2.00	2.50
Promedio de margen de EBIT	91.29	66.73
Tasa de descuento	8.12	8.82
Tasa de capitalización	8.91	8.59

(*) Dependiendo del tipo y tamaño del inmueble

A continuación se presenta una breve descripción de los supuestos de flujo de caja utilizados al 31 de diciembre de 2014 y de 2013:

- Inflación de largo plazo -
Es el incremento del nivel general de precios esperados en Perú en el largo plazo.
- Tasa de ocupación promedio de inmuebles a largo plazo -
Se considera el nivel de ocupabilidad esperado por parte de los locatarios en los inmuebles arrendados.
- Tasa de crecimiento promedio en la renta de alquiler -
Es el índice que expresa el crecimiento de los ingresos por rentas, incluye factores de crecimiento del sector, bajas tasas de inflación, tipo de cambio estable, ingreso per cápita y gasto en aumento.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Margen EBIT promedio -

Son proyectados a partir de los ingresos por concepto de alquiler de las áreas arrendables por inmueble e ingresos por marketing, deduciéndoseles a dichos importes costos relacionados a fees por administración, otros gastos administrativos, seguros, impuestos y otros egresos.
- Tasa de descuento -

Refleja el riesgo de mercado actual y la incertidumbre asociada con la obtención misma de los flujos.

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

	Cambio de tasa	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Tasa de capitalización			
Incremento	+ 0.5	(11,472)	(5,992)
Disminución	- 0.5	12,858	6,720
Tasa de descuento			
Incremento	+ 0.5	(16,485)	(7,980)
Disminución	- 0.5	17,311	8,372

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 el valor razonable de los terrenos por metro cuadrado ha sido determinado en base a tasaciones en concordancia con el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, para lo cual ha sido estimado de acuerdo a las características de cada terreno dependiendo de su ubicación, tamaño, zonificación y a los criterios que exige el referido reglamento, todo ello, en base a los valores de mercado de las propiedades de inversión, empleando el conocimiento del mismo y el juicio profesional del perito valuador.

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.

- (g) A continuación se presenta los ingresos y costos operativos generados por las propiedades de inversión:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Ingresos por alquileres (i)	41,211	32,819
Costo de servicio de alquileres (ii)	(13,261)	(8,982)
	<u>27,950</u>	<u>23,837</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

(i) Este rubro incorpora los siguientes conceptos:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Arrendamientos terceros	40,312	31,654
Arrendamientos a relacionadas	899	1,165
	<hr/>	<hr/>
	41,211	32,819

(ii) Este rubro incorpora los siguientes conceptos:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Mantenimiento y reparaciones	3,665	2,227
Seguridad y vigilancia	3,196	1,842
Tributos	2,754	2,882
Electricidad y agua potable	2,103	1,318
Depreciación, nota 11(c)	74	24
Seguros	5	25
Otros	1,464	664
	<hr/>	<hr/>
	13,261	8,982

(h) El monto de los ingresos mínimos fijos futuros por moneda correspondiente a los arrendamientos de las propiedades de inversión es como sigue:

Año	Vinculadas		Terceros		Total	
	US\$(000)	S/.(000)	US\$(000)	S/.(000)	US\$(000)	S/.(000)
2015	111	404	4,264	42,692	4,375	43,096
2016	38	386	3,723	19,211	3,761	19,597
2017	38	386	3,332	16,252	3,370	16,638
2018	19	386	3,142	12,747	3,161	13,133
2019	-	386	1,739	11,245	1,739	11,631
Total	206	1,948	16,200	102,147	16,406	104,095

Notas a los estados financieros (continuación)

11. Unidades de transporte, mobiliario y equipo, neto

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

	Maquinaria y equipo S/.(000)	Unidades de transporte S/.(000)	Muebles y enseres S/.(000)	Equipos diversos S/.(000)	Trabajos en curso S/.(000)	Total S/.(000)
Costo						
Saldo al 1 de enero de 2013	2,184	1,160	556	597	431	4,928
Adiciones	2	205	3	423	-	633
Retiros y/o ventas	-	(249)	-	-	-	(249)
Transferencias, nota 10(c)	-	-	-	-	(13)	(13)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	2,186	1,116	559	1,020	418	5,299
Adiciones	133	-	27	945	-	1,105
Retiros y/o ventas	-	(69)	-	-	-	(69)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	2,319	1,047	586	1,965	418	6,335
Depreciación acumulada						
Saldo al 1 de enero de 2013	2,014	992	527	301	-	3,834
Adiciones (c)	51	118	4	66	-	239
Retiros y/o ventas	-	(249)	-	-	-	(249)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	2,065	861	531	367	-	3,824
Adiciones (c)	55	105	5	107	-	272
Retiros y/o ventas	-	(57)	-	-	-	(57)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	2,120	909	536	474	-	4,039
Valor neto						
Al 31 de diciembre de 2014	199	138	50	1,491	418	2,296
Al 31 de diciembre de 2013	121	255	28	653	418	1,475

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

(c) La distribución de la depreciación de los años 2014 y 2013 fueron como sigue:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Costo de servicios, nota 10(g)(ii)	74	24
Gastos de administración, nota 18	198	215
	272	239

Notas a los estados financieros (continuación)

12. Cuentas por pagar comerciales

Comprenden principalmente las obligaciones con proveedores locales no relacionados por S/.4,761,000 y S/.2,339,000, respectivamente. Dichas obligaciones están denominadas en moneda nacional y en dólares estadounidenses con vencimientos corrientes que no devengan intereses. La Compañía no ha otorgado garantías por dichas obligaciones.

13. Otras cuentas por pagar

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Depósitos recibidos en garantía (b)	4,550	977
Penalidad por construcción (c)	4,219	-
Intereses por pagar a bonistas, nota 15(d)	1,081	549
Detracciones por pagar	24	-
Provisión por contingencia (d)	-	3,671
Compensación por tiempo de servicios	-	890
Otros	461	239
	<hr/> <hr/> 10,335	<hr/> <hr/> 6,326

- (b) Comprende a los fondos retenidos a proveedores como garantía del cumplimiento de avance de obras de los proyectos "Víctor Andrés Belaunde", "Pardo y Aliaga" y "Centro Comercial La Rambla Brasil". Durante el año 2014, este concepto se incrementó en S/.3,573,000 principalmente por la contratación de mayores servicios de contratistas para la ejecución y culminación de los proyectos inmobiliarios.
- (c) Comprende la penalidad por pagar a CETCO S.A., por efecto de incumplimiento de contrato, según las fechas de entrega de oficinas y otros locales.
- (d) Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía mantuvo procesos de carácter tributario por observaciones realizadas por la Administración Tributaria sobre el Impuesto a la Renta del ejercicio 2001. La provisión relacionada a dicho proceso fue efectuada por la Compañía de acuerdo con la práctica descrita en la nota 3.2.11 y 3.2.12 y basándose en su mejor estimado de los desembolsos que serían requeridos para liquidar la obligación a la fecha del estado de situación financiera. Dicho importe fue cancelado en el primer trimestre del 2014.

14. Impuesto a las ganancias

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

	Al 1 de enero de 2013 S/.(000)	Abono (cargo) al estado de resultados integrales S/.(000)	Abono (cargo) al Patrimonio neto S/.(000)	Al 31 de diciembre de 2013 S/.(000)	Abono (cargo) al estado de resultados integrales S/.(000)	Abono (cargo) al Patrimonio neto S/.(000)	Al 31 de diciembre de 2014 S/.(000)
Activo tributario diferido							
Pérdida tributaria, nota 17(f)	-	12,708	-	12,708	1,327	-	14,035
Provisiones diversas	9	26	-	35	-	-	35
Derechos de llave	-	-	-	-	788	-	788
Pérdida no realizada de inversiones afectas	496	-	503	999	-	(308)	691
	<u>505</u>	<u>12,734</u>	<u>503</u>	<u>13,742</u>	<u>2,115</u>	<u>(308)</u>	<u>15,549</u>
Pasivo tributario diferido							
Valor razonable de propiedades de inversión	(190,052)	(29,674)	-	(219,726)	23,122	-	(196,604)
Intereses capitalizados	-	-	-	-	(2,496)	-	(2,496)
Comisión de estructuración	-	-	-	-	(348)	-	(348)
Otros	-	-	-	-	(15)	-	(15)
	<u>(190,052)</u>	<u>(29,674)</u>	<u>-</u>	<u>(219,726)</u>	<u>20,263</u>	<u>-</u>	<u>(199,463)</u>
Pasivo tributario diferido, neto	(189,547)	(16,940)	503	(205,984)	22,378	(308)	(183,914)

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 eliminan. 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.

El efecto de la aplicación de las nuevas tasas de impuesto a la Renta ascendió a S/.29,445,000 de los cuales aproximadamente S/.29,551,000 fueron registrados como ingreso en el estado de resultados y S/.106,000 fueron registrados como parte del rubro "Resultados no realizados" del patrimonio neto.

(b) El gasto por impuesto a las ganancias se compone de la siguiente manera:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Corriente	-	(2,720)
Diferido	22,378	(16,940)
Impuesto a las ganancias corriente de compañías fusionadas	-	(717)
Total	22,378	(20,377)

Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) A continuación se presenta la reconciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias por los ejercicios 2014 y 2013:

	2014		2013	
	S/.(000)	%	S/.(000)	%
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	19,170	100.00	106,672	100.00
Gasto teórico	(5,751)	(30.00)	(32,002)	(30.00)
Agregados y (deducibles) permanentes	(1,422)	(7.42)	12,342	11.57
Efecto del cambio de tasa del impuesto a la renta diferido	<u>29,551</u>	<u>154.15</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Beneficio (gasto) por Impuesto a las ganancias	<u>22,378</u>	<u>116.73</u>	<u>(19,660)</u>	<u>(18.43)</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

15. Obligaciones financieras

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

Tipo de obligación	Moneda de origen	Tasa de Interés %	Vencimiento	Importe original US\$(000)	Importe original S/(.000)	2014			2013		
						Total S/.(000)	Corriente S/.(000)	No corriente S/.(000)	Total S/.(000)	Corriente S/.(000)	No corriente S/.(000)
Pagarés (b)											
Banco Internacional del Perú S.A.A - Interbank - VAB	US\$	5.75	Febrero 2014	3,000	-	-	-	-	8,388	8,388	-
Banco Internacional del Perú S.A.A - Interbank - Brasil	S/.	7.46	Febrero 2014	-	20,000	-	-	-	20,000	20,000	-
						-	-	-	28,388	28,388	-
Arrendamientos financieros con Banco Internacional del Perú											
S.A.A. - Interbank (c)											
Construcción Edificio Víctor Andrés Belaúnde	US\$	5.75		10,896	-	32,569	-	32,569	-	-	-
Costos de estructuración						(424)	-	(424)	(424)	-	(424)
						-	-	-	-	-	-
Construcción Centro Comercial La Rambla Brasil	S/.	7.46		-	107,757	107,757	-	107,757	-	-	-
Costos de estructuración						(891)	-	(891)	(891)	-	(891)
						-	-	-	-	-	-
						139,011	-	139,011	(1,315)	-	(1,315)
						-	-	-	-	-	-
Bonos de titulización o titulizados (d)											
Emitidos para financiar el Proyecto Inmobiliario "Pardo y Aliaga"	US\$	6.70	2038	48,000	-	143,280	-	143,280	72,670	-	72,670
						143,280	-	143,280	72,670	-	72,670
						-	-	-	-	-	-
Total						282,291	-	282,291	99,743	28,388	71,355

- (b) Los pagarés fueron empleados por la Compañía para financiar los proyectos "Víctor Andrés Belaunde" y "Centro Comercial La Rambla Brasil". Dichos pagarés fueron un anticipo de financiamiento otorgado por el Banco hasta el establecimiento del contrato de arrendamiento financiero entre la Compañía y el Banco. En el año 2014 estos pagarés fueron liquidados y la deuda fue consolidada, a través de una operación de arrendamiento financiero.
- (c) Corresponde a los desembolsos acumulados por el Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank, para continuar con el financiamiento de la construcción de los inmuebles indicados en el acápite (b) anterior. A la fecha del informe el referido financiamiento se encuentra en su etapa final y está en proceso de definir el cronograma de pago así como los compromisos de cumplimiento a requerir por el banco. Debido a ello la Compañía no puede establecer la porción corriente de estas obligaciones financieras. Al 31 de diciembre de 2014, los desembolsos otorgados para la construcción del edificio "Víctor Andrés Belaunde" ascienden a S/.32,569,000 y en el caso de la construcción del "Centro Comercial La Rambla Brasil", ascienden a S/.107,757,000 los cuales se reconocen neto de la comisión de estructuración ascendente a S/.1,315,000, la cual se amortizará en el estado de resultados integrales durante el período del contrato, de acuerdo al método de la tasa de interés efectiva.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (d) En Junta General de Accionistas del 15 de febrero de 2013, se aprobó la realización de una operación de titulización de activos, en virtud de la cual se transfirió en dominio fiduciario los activos para la constitución de un Patrimonio Fideicometido, con respaldo de la emisión de Bonos de Titulización, los cuales fueron colocados mediante oferta privada. En mayo de 2013, La Compañía realizó la oferta privada de sus Bonos de Titulización hasta un máximo de US\$48,000,000 o su equivalente en nuevos soles.

Entre el año 2013 y 2014 la Compañía realizó la oferta privada de sus Bonos Titulizados por US\$48,000,000 a través de dos emisiones (US\$26 millones en el 2013 y US\$22 millones en el 2014). El capital de dichas emisiones será amortizado desde el año 2026 al 2038.

Dichas emisiones se encuentran garantizadas con los activos que conforman la obra financiada.

El patrimonio fideicometido ha establecido requerimientos financieros de cumplimiento de las obligaciones y cláusulas restrictivas las cuales son supervisadas por la Gerencia de la Compañía. En opinión de ésta, la Compañía ha cumplido con todas las obligaciones y cláusulas restrictivas derivados del financiamiento al 31 de diciembre de 2014.

- (e) Al 31 de diciembre de 2014, los saldos de los principales rubros de los estados financieros del Patrimonio Fideicometido son los siguientes:

	Patrimonio Fideicometido	
	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Activo corriente	50,237	14,837
Total activo	163,684	149,610
Pasivo corriente	13,157	549
Total pasivo	156,438	73,219
Patrimonio neto	7,246	76,391
Total ingresos	3,148	-
Pérdida resultante	(8,056)	(1,336)

- (f) El vencimiento de la deuda es el siguiente:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
2014	-	28,388
2015 en adelante	<u>282,291</u>	<u>71,355</u>
Total	<u>282,291</u>	<u>99,743</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

- (h) Los intereses acumulados al 31 de diciembre de 2014 por las obligaciones financieras, ascienden aproximadamente a S/.11,337,000 (S/.2,825,000 al 31 de diciembre de 2013). Al 31 de diciembre de 2014 un monto de S/.9,599,000 ha sido capitalizado, los cuales han sido íntegramente pagados, y forman parte del rubro "Propiedades de Inversión" del estado de situación financiera. La composición del monto capitalizado es como sigue:

	Total S/.(000)	Capitalizado S/.(000)	Gasto S/.(000)
Intereses devengados del año 2013	2,825	2,825	-
Intereses devengados del año 2014	<u>12,771</u>	<u>6,774</u>	<u>5,997</u>
Total	<u>15,596</u>	<u>9,599</u>	<u>5,997</u>

- (i) Durante los años 2014 y 2013, el comportamiento de las obligaciones financieras a largo plazo ha sido como sigue:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Obtención de operaciones de arrendamiento financiero por construcción de Propiedades de Inversión	210,936	101,058
Amortización de deuda y otros costos financieros	<u>(28,388)</u>	<u>(1,315)</u>
Incremento neto de la deuda a largo plazo	<u>182,548</u>	<u>99,743</u>

16. Patrimonio neto

- (a) Capital social -

Al 31 de diciembre de 2014, el capital social está representado por 426,504,587 acciones cuyo valor nominal es de S/.1.00 por acción.

En mayo de 2013, producto de la combinación de negocios aprobada por la Junta General de Accionistas explicada en la nota 2, se aportaron las acciones de las empresas Compañía Urbana Montevideo S.A., Urbanización Santa Marina S.A., Inversiones Naranjal S.A, y Alghieri Inmobiliaria S.A.C. por un importe ascendente a S/.11,339,000, emitiéndose 11,339,697 acciones a un valor de emisión de S/.1.00 cada una. Este intercambio de acciones se realizó teniendo como referencia los valores de mercado de las acciones aportadas; sin embargo, debido a que esta reorganización fue efectuada entre entidades bajo control común utilizando el método de unificación de intereses, el registro contable de la operación se realizó a sus respectivos valores en libros.

Con fecha 21 de abril de 2014, la Junta General de Accionistas acordó aumentar el capital social en S/.102,675,000 a través de aporte de capital de Inversiones Breca S.A., dicho aporte se hizo efectivo en abril de 2014.

Notas a los estados financieros (continuación)

En Junta General de Accionistas celebrada el 7 de marzo de 2013 se aprobó el aumento de capital social de la Compañía, por un importe total de US\$35,000,000 (equivalente a S/.92,611,000) el cual fue cancelado íntegramente en el mes de mayo de 2013.

A continuación se muestra la estructura de la participación accionaria al 31 de diciembre de 2014:

Porcentaje de participación individual del capital	Números de accionistas	Porcentaje total de participación
Hasta 10.00	6	32.69
De 10.01 a 100	1	67.31
	<hr/> <u>7</u>	<hr/> <u>100.00</u>

(b) Reserva legal -

De acuerdo con lo establecido por la Ley General de Sociedades, la Compañía debe asignar no menos del 10 por ciento de su utilidad neta anual a una reserva especial hasta que alcance el 20 por ciento del capital social pagado. Esta reserva sólo puede utilizarse para compensar pérdidas futuras o capitalizarlas, 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/.8,630,000, los cuales se acreditaron de los resultados acumulados. El 27 de marzo de 2013, la Junta General de Accionistas acordó transferir de los resultados acumulados del año 2012 un importe ascendente a S/.9,512,000.

(c) Dividendos -

La junta obligatoria anual de Accionistas del 20 de marzo de 2014 acordó el pago de dividendos a sus accionistas por un importe ascendente a S/.40,012,000, provenientes de los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2013. La Junta Obligatoria Anual de Accionistas del 27 de marzo de 2013 acordó el pago de dividendos por S/.85,545,000.

(d) Resultados no realizados -

Corresponden a la ganancia (pérdida) no realizada generada por la valorización de las inversiones disponibles para la venta neta del impuesto a las ganancias diferido. Nota 9.

17. 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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, será n 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 y 2013 y la declaración del impuesto a la renta del año 2012 de la Compañía están pendientes de fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria. Durante el periodo 2014 fue fiscalizado el periodo tributario 2011 y 2012, como resultado del proceso no se identificaron asuntos significativos para la Compañía.

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 separados al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (d) De acuerdo con lo establecido por la Ley del Impuesto a la Renta y sus modificatorias, las entidades establecidas en el Perú tienen la facultad de optar entre uno de los dos métodos siguientes para el arrastre de sus pérdidas tributarias:
- (i) La pérdida tributaria se podrá compensar con utilidades futuras año a año hasta su extinción final, aplicando dicha pérdida hasta el 50 por ciento de su utilidad gravable.
 - (ii) La pérdida tributaria podrá ser utilizada hasta cuatro años después de haberse generado.

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía arrastra una pérdida tributaria acumulada ascendente a S/.52,839,000, la cual podrá ser utilizada con futuras utilidades gravables hasta cuatro años siguientes del año en que estas se generaron. El monto de la pérdida tributaria arrastrable está sujeto al resultado de las revisiones indicadas en el párrafo (c) anterior. La Gerencia de la Compañía ha decidido reconocer el activo por impuesto a las ganancias diferido, debido a que luego de efectuar una evaluación de las rentas gravables futuras, tiene una evidencia persuasiva más allá de cualquier duda razonable que le permite utilizar dicho crédito en el futuro. El monto reconocido asciende a S/.14,035,000. Ver nota 14.

Al 31 de diciembre de 2014 la pérdida tributaria arrastrable comprende:

Año	Pérdida tributaria a utilizar S/.(000)	Pérdida tributaria del ejercicio S/.(000)	Monto utilizado S/.(000)	Saldo por aplicar S/.(000)
2009	39,109	-	-	39,109
2010	39,109	-	(4,236)	34,873
2011	34,873	20,983	-	55,856
2012	55,856	-	(3,756)	52,100
2013	52,100		(8,399)	43,701
2014	43,701	9,138	-	52,839

El monto de la pérdida tributaria arrastrable está sujeto al resultado de las revisiones indicadas en el párrafo (D) anterior.

Notas a los estados financieros (continuación)

18. Gastos de administración

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Servicios de gestión inmobiliaria, nota 20(a)	15,636	11,606
Servicios de consultoría y auditoría	1,291	875
Servicios de administración, soporte, custodia , manejo de valores y gestión integral, nota 20(a)	1,254	1,717
Seguridad y vigilancia	557	869
Servicios de mantenimiento	402	705
Seguros	502	817
Alquiler	296	669
Depreciación, nota 11(c)	198	215
Tributos	79	1,402
Gastos de personal	-	716
Transportes y viajes	-	73
Servicios de corretajes	-	71
Otros	277	748
	<hr/>	<hr/>
	<hr/>	<hr/>
	20,492	20,483

19. Otros ingresos y gastos de operación

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Otros ingresos de operación -		
Reintegro gastos	4,706	4,681
Ingresos por penalidades	2,888	-
Reintegro arbitrios	595	614
Venta de bienes	151	-
Regularización proveedores	2,061	-
Otros ingresos	847	699
	<hr/>	<hr/>
	<hr/>	<hr/>
	11,248	5,994

Notas a los estados financieros (continuación)

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Otros gastos de operación -		
Cargas diversas de gestión	(7,670)	-
Baja de proyecto	(2,713)	(5,049)
Tributos	(1,463)	-
Regularización de anticipos	(804)	-
Provisión de cobranza dudosa	(697)	(3)
Gastos por mantenimiento y limpieza	(681)	-
Sanciones administrativas	(278)	(3,856)
Costo de enajenación de activos	(212)	-
Otros gastos	<u>(931)</u>	<u>(2,923)</u>
	<u><u>(15,449)</u></u>	<u><u>(11,831)</u></u>

20. 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 gestión inmobiliaria, nota 18	15,636	11,606
Servicios de administración, soporte, custodia, manejo de valores, gestión integral, nota 18	1,254	1,717

Notas a los estados financieros (continuación)

- (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		
Constructora Aesa S.A.C. (c)	3,313	9,730
Centria Servicios Administrativos S.A.C. (d)	36	1,729
Protección de Personal S.A.C.	30	-
Rímac Seguros y Reaseguros	19	81
Estratégica S.A.C.	15	-
BBVA Banco Continental	2	-
Cubica Gestora Inmobiliaria S.A.C.	-	400
Futura Consorcio Inmobiliario S.A.	-	262
Otros menores	-	11
	<hr/>	<hr/>
	3,415	12,213
Cuentas por pagar		
Constructora Aesa S.A.C. (f)	7,080	-
Urbanova Inmobiliaria S.A.C. (e)	3,151	2,343
Centria Servicios Administrativos S.A.C.	226	227
Protección de Personal S.A.C.	217	61
Urbanizadora Jardín S.A.	10	10
Inversiones Breca S.A.	23	-
Clínica Internacional S.A.	3	-
Otras menores	-	8
	<hr/>	<hr/>
	10,710	2,649

- (c) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, corresponde a los anticipos otorgados a Constructora Aesa S.A.C. para la construcción de la Obra Pardo y Aliaga.
- (d) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, corresponde al préstamo otorgado a Centria Servicios Administrativos S.A.C. en enero de 2012, el cual devenga una tasa de interés anual de 7.50 por ciento.
- (e) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, corresponde a los servicios de administración y gestión de portafolio y proyectos inmobiliarios realizados por su relacionada Urbanova Inmobiliaria S.A.C. Dichos importes fueron cancelados en los primeros meses del año siguiente.
- (f) Corresponde a los servicios de construcción realizados por Constructora Aesa S.A.C. por la ejecución de obras en el edificio Estacionamiento el Consorcio y Pardo y Aliaga.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (g) 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.
- (h) Remuneración del Directorio
Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía no ha reconocido gastos por remuneración al Directorio. Al 31 de diciembre de 2013, los gastos por remuneraciones y otros conceptos a los miembros del Directorio ascendieron a S/.261,000.

21. Ingresos financieros

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Intereses por depósitos a plazo fijo (b)	999	2,401
Intereses por préstamos a relacionadas	194	153
Intereses por otros depósitos	44	-
Otros ingresos financieros	375	37
	<hr/>	<hr/>
	<hr/>	<hr/>
	1,612	2,591

- (b) Corresponde a los intereses generados por los depósitos a plazo menores a 90 días que la Compañía contrajo durante el 2014 y 2013.

22. Gastos financieros

Al 31 de diciembre de 2014, corresponde a los intereses devengados de las obligaciones que financia los proyectos inmobiliarios en construcción por un importe ascendente a S/.5,997,000. Ver nota 15(H). Asimismo, al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 incluye gastos financieros por portes y comisiones bancarios por S/.32,000 y S/.72,000, respectivamente.

23. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía no mantiene contingencias que afecten su situación financiera. Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía tuvo diversos procedimientos administrativos, los cuales fueron manejados por sus asesores legales. La Gerencia de la Compañía estimó, sobre la base de la información disponible, constituir una provisión para los procedimientos administrativos contra los resultados del ejercicio para cubrir los riesgos que afectan el negocio. Ver nota 13.

De acuerdo al contrato suscrito con Constructora AESA S.A.C., una compañía relacionada, la Compañía en el año 2012 le encargó la construcción del "Edificio Pardo y Aliaga", obra que debió ser concluida en diciembre de 2013. Sin embargo debido a factores externos la obra no fue entregada por la constructora a dicha fecha por lo que la Compañía, al 31 de diciembre de 2014 ha reconocido la penalidad por incumplimiento por S/.2,888,000, la cual se encuentra registrado como ingreso en los estados de resultados integrales. Al 31 de diciembre de 2013 se estimó que el importe a reclamar sería de S/.2,202,000.

24. Objetivos y políticas de gestión de riesgos financieros

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.

(iii) Riesgos 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

El análisis de sensibilidad que se muestra en la siguiente sección se relaciona con la posición al 31 de diciembre de 2014 y de 2013. El análisis de sensibilidad ha sido preparado considerando que el monto de la deuda neta y la proporción de instrumentos financieros en moneda extranjera permanecen constantes.

(a) 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.

A continuación se presenta información acerca de los instrumentos financieros con tasas de interés fija:

	Tasa fija S/.(000)	Sin interés S/.(000)	Total S/.(000)	Tasa de interés promedio al 31 de diciembre de 2014 %
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	65,458	53,393	118,851	4.00
Cuentas por cobrar comerciales	-	10,487	10,487	
Cuentas por cobrar a relacionadas	-	3,415	3,415	
Otras cuentas por cobrar	-	5,826	5,826	
Inversiones disponibles para la venta	-	3,278	3,278	
Total activos	65,458	76,399	141,857	
Pasivos financieros				
Obligaciones financieras	282,291	-	282,291	6.50
Cuentas por pagar comerciales	-	4,761	4,761	
Cuentas por pagar a relacionadas	-	10,710	10,710	
Otras cuentas por pagar	-	10,335	10,335	
Total pasivos	282,291	25,806	308,097	
Brecha marginal	(216,833)	50,593	(166,240)	
Brecha acumulada	(216,833)	(166,240)		-

Notas a los estados financieros (continuación)

	Tasa fija S/.(000)	Sin interés S/.(000)	Total S/.(000)	Tasa de interés promedio al 31 de diciembre de 2013 %
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	61,000	63,571	124,571	3.99
Cuentas por cobrar comerciales	-	6,787	6,787	-
Cuentas por cobrar a relacionadas	-	12,213	12,213	-
Otras cuentas por cobrar	-	9,906	9,906	-
Inversiones disponibles para la venta	-	2,605	2,605	-
Total activos	61,000	95,082	156,082	
Pasivos financieros				
Obligaciones financieras	99,743	-	99,743	6.50
Cuentas por pagar comerciales	-	2,339	2,339	-
Cuentas por pagar a relacionadas	-	2,649	2,649	-
Otras cuentas por pagar	-	6,326	6,326	-
Total pasivos	99,743	11,314	111,057	
Brecha marginal	(38,743)	83,768	45,025	
Brecha acumulada	(38,743)	45,025	-	

Tal como se indica, la Compañía sólo cuenta con instrumentos de deuda que pagan tasas de interés fijas, ante lo cual la Gerencia considera que las fluctuaciones en las tasas de interés, que se encuentran a tasas de mercado, no afectarán significativamente las operaciones de la Compañía, en los próximos doce meses.

(b) 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 exposición de la Compañía a los tipos de cambio se relaciona principalmente a las actividades operativas de la Compañía, relacionadas a los ingresos de alquileres en moneda extranjera y de las obligaciones financieras.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

	2014 US\$(000)	2013 US\$(000)
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	13,370	27,354
Cuentas por cobrar comerciales	2,050	1,126
Cuentas por cobrar a relacionadas	7	96
Otras cuentas por cobrar	382	586
	<hr/>	<hr/>
	15,809	29,162
Pasivos		
Cuentas por pagar comerciales	(113)	(390)
Obligaciones financieras	(10,896)	(29,000)
Otras cuentas por pagar	(3,098)	(650)
	<hr/>	<hr/>
	(14,107)	(30,040)
Posición (pasiva) activa, neta	<hr/>	<hr/>
	1,702	(878)

La Compañía está expuesta a los efectos de las fluctuaciones en las tasas de los tipos de cambio de la moneda extranjera prevaleciente en su posición financiera y flujos de caja. La Gerencia fija límites en los niveles de exposición por moneda en el total de las operaciones diarias las cuales son monitoreadas diariamente.

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.

El resultado de mantener saldos en moneda extranjera para la Compañía en el año 2014 fue una pérdida neta de aproximadamente S/.6,527,000 (ganancia neta en el 2013 por aproximadamente S/.3,205,000), las cuales se presentan en el rubro "Diferencia en cambio, neta" del estado de resultados integrales.

La Compañía maneja el riesgo de cambio de moneda extranjera monitoreando y controlando los valores de la posición que no es materia en nuevos soles (moneda funcional) expuestos a los movimientos en las tasas de cambio. La Compañía mide su rendimiento en nuevos soles de manera que si la posición de cambio en moneda extranjera es positiva, cualquier depreciación del dólar estadounidense afectaría de manera negativa el estado de situación financiera de la Compañía. La posición corriente en moneda extranjera comprende los activos y pasivos que están indicados al tipo de cambio.

Notas a los estados financieros (continuación)

Cualquier devaluación/revaluación de la moneda extranjera afectaría el estado de resultados integrales.

El siguiente cuadro muestra el análisis de sensibilidad de los dólares estadounidense, la moneda a la 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. Un monto negativo muestra una reducción potencial neta en el estado de resultados integrales, mientras que un monto positivo refleja un incremento potencial neto.

Análisis de sensibilidad	Cambio en tasas de cambio %	Ingreso (gasto)	
		2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Devaluación -			
Dólares	5	(236)	126
Dólares	10	(473)	251
Revaluación -			
Dólares	5	236	(126)
Dólares	10	473	(251)

(c) 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. La Compañía está expuesta a riesgos de crédito por sus cuentas por cobrar y sus actividades de financiamiento, que incluyen depósitos en bancos.

La máxima exposición al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es el valor en libros del efectivo y equivalente de efectivo, las cuentas por cobrar y las obligaciones financieras.

(d) 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 administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo para el desarrollo normal de sus operaciones. Los resultados de la Compañía a la fecha han sido suficientes para cumplir con sus obligaciones de corto plazo. La Compañía no ha requerido endeudarse para atender sus obligaciones operativas. La Gerencia estima que este comportamiento será consistente en el futuro.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

	Importe en libros S/.(000)	Hasta 1 año S/.(000)	Mayor a 1 año S/.(000)	Total S/.(000)
Al 31 de diciembre de 2014				
Obligaciones financieras	282,291	-	282,291	282,291
Cuentas por pagar	4,761	4,761	-	4,761
comerciales				
Cuentas por pagar a relacionadas	10,710	10,710	-	10,710
Otras cuentas por pagar	10,335	10,335	-	10,335
	<u>308,097</u>	<u>25,806</u>	<u>282,291</u>	<u>308,097</u>
Al 31 de diciembre de 2013				
Obligaciones financieras	99,743	28,388	71,355	99,743
Cuentas por pagar	2,339	2,339	-	2,339
comerciales				
Cuentas por pagar a relacionadas	2,649	2,649	-	2,649
Otras cuentas por pagar	6,326	6,326	-	6,326
	<u>111,057</u>	<u>39,702</u>	<u>71,355</u>	<u>111,057</u>

(e) 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.
- Participaciones en fideicomisos inmobiliarios.

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

- 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.

(f) 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.

25. 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.

Cuando un instrumento financiero es comercializado en un mercado líquido y activo, su precio estipulado en el mercado en una transacción real brinda la mejor evidencia de su valor razonable. Cuando no se cuenta con el precio estipulado en el mercado o este no puede ser un indicativo del valor razonable del instrumento, para determinar dicho valor razonable se pueden utilizar el valor de mercado de otro instrumento, sustancialmente similar, el análisis de flujos descontados u otras técnicas aplicables; las cuales se ven afectadas de manera significativa por los supuestos utilizados. No obstante que la Gerencia ha utilizado su mejor juicio en la estimación de los valores razonables de sus instrumentos financieros, cualquier técnica para efectuar dicho estimado conlleva cierto nivel de fragilidad inherente, consecuentemente, el valor razonable no puede ser indicativo del valor realizable neto o de liquidación.

Notas a los estados financieros (continuación)

(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)
Inversiones financieras disponibles para la venta:		
Nivel 1	<u>3,278</u>	<u>2,605</u>
Total	<u>3,278</u>	<u>2,605</u>
Propiedades de inversión:		
Nivel 2	<u>1,463,420</u>	<u>1,181,318</u>
Total	<u>1,463,420</u>	<u>1,181,318</u>

Nivel 1 -

Los activos financieros incluidos en esta categoría son aquellos que se miden sobre la base de cotizaciones obtenidas de un mercado activo. Un instrumento financiero se considera como cotizado en un mercado activo si los precios son fácil y regularmente disponibles de un mecanismo centralizado de negociación, agente, corredor, grupo de industria, proveedores de precios o entidades regulatorias; y dichos precios provienen regularmente de transacciones en el mercado.

Nivel 2 -

Los instrumentos financieros incluidos en la categoría de Nivel 2 son medidos en base a factores de mercado. Esta categoría incluye instrumentos valuados utilizando precios de mercado de instrumentos similares, ya sea de mercados activos o no, y otras técnicas de valuación (modelos) en donde todos los datos significativos son directa o indirectamente observables en el mercado.

Nivel 3 -

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía no mantiene instrumentos financieros en esta categoría.

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

- (a) Activos cuyo valor razonable es similar al valor en libros - Para los activos y pasivos financieros que son líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), se considera que el valor en libros es similar al valor razonable. Este supuesto también es aplicable para los depósitos a plazo, cuentas de ahorro sin un vencimiento específico e instrumentos financieros a tasa variable.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Instrumentos financieros a tasa fija - El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasa fija y a costo amortizado se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares. El valor razonable estimado de los depósitos que devengan intereses se determina mediante los flujos de caja descontados usando tasas de interés del mercado en la moneda que prevalece con vencimientos y riesgos de crédito similares.

Sobre la base de lo mencionado anteriormente, a continuación se establece una comparación entre los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros de la Compañía presentados en el estado de situación financiera separado (la tabla no incluye los valores razonables de los activos y pasivos no financieros):

	2014		2013	
	Valor en libros S/.(000)	Valor razonable S/.(000)	Valor en libros S/.(000)	Valor razonable S/.(000)
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	118,851	118,851	124,571	124,571
Cuentas por cobrar comerciales, neto	10,487	10,487	6,787	6,787
Cuentas por cobrar a relacionadas	3,415	3,415	12,213	12,213
Otras cuentas por cobrar	5,826	5,826	9,906	9,906
Impuestos pagados por anticipado	33,348	33,348	20,125	20,125
Inversiones disponibles para la venta	3,278	3,278	2,605	2,605
	<u>175,205</u>	<u>175,205</u>	<u>176,207</u>	<u>176,207</u>
Pasivos				
Cuentas por pagar comerciales	4,761	4,761	2,339	2,339
Cuentas por pagar a relacionadas	10,710	10,710	2,649	2,649
Obligaciones financieras	282,291	301,960	99,743	90,377
Otras cuentas por pagar	10,335	10,335	6,326	6,326
	<u>308,097</u>	<u>327,766</u>	<u>111,057</u>	<u>101,691</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.

26. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

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.

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.

