

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)



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

Más información: Datos Perú



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

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

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:
Inversiones Alameda Sur S.A.C.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inversiones Alameda Sur S.A.C., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas incluidas de la 1 al 19 adjuntas a dichos estados financieros.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros

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

Responsabilidad del Auditor

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

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

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

Lima, Perú

9 de marzo de 2015

Refrendado por:

CAIPO Y ASOCIADOS



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



INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Estados Financieros
31 de diciembre de 2014 y de 2013

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

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

(Expresado en miles de nuevos soles)

	Nota	2014	2013		Nota	2014	2013
Activo				Pasivo			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo	5	3,113	2,669	Acreeedores comerciales		565	204
Otros activos financieros	6	4,958	-	Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	79	162
Deudores comerciales	7	656	455	Otras cuentas por pagar	11	120	138
Cuentas por cobrar entidades relacionadas	8	49	924	Parte corriente de pasivos financieros	12	1,027	888
Otras cuentas por cobrar	9	1,316	1,089				
Gastos pagados por anticipado		23	98	Total pasivo corriente		1,791	1,392
Total activo corriente		10,115	5,235	Pasivo no corriente			
				Otras cuentas por pagar a largo plazo	11	111	111
Activo no corriente				Pasivos financieros	12	5,771	6,359
Gastos pagados por anticipado largo plazo		59	-	Pasivo diferido por impuesto a las ganancias	13	5,714	5,322
Activo diferido por impuesto a las ganancias	13	44	37				
Propiedades de inversión	10	36,613	32,250	Total pasivo no corriente		11,596	11,755
Mobiliario y equipo		53	45				
Activos intangibles		7	9	Total pasivo		13,387	13,184
Total activo no corriente		36,776	32,341	Patrimonio			
				Capital	14	17,527	11,827
Total activo		46,891	37,576	Otras reservas de capital	15	70	1
				Resultados acumulados		15,907	12,564
				Total patrimonio		33,504	24,392
				Total pasivo y patrimonio		46,891	37,576

Las notas adjuntas de la 1 a la 19 son parte integral de los estados financieros.

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Estado de Resultados Integrales

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

(Expresado en miles de nuevos soles)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos por servicios inmobiliarios	15	5,278	4,765
Costo de servicios inmobiliarios	16	(1,811)	(1,821)
Utilidad bruta		----- 3,467	----- 2,944
Gastos de administración	17	(191)	(119)
Ganancia por valuación a razonable de propiedades de inversión	10	1,551	7,051
Otros gastos		(41)	(4)
Otros ingresos		13	36
Utilidad operativa		----- 4,799	----- 9,908
Gastos financieros		(600)	(672)
Ingresos financieros		54	91
Pérdida por diferencia de cambio, neta	4	(381)	(509)
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		----- 3,872	----- 8,818
Impuesto a las ganancias	13 y 18	(460)	(2,736)
Utilidad del año		----- 3,412	----- 6,082
Otros resultados integrales		=====	=====
Total resultados integrales		----- 3,412	----- 6,082
		=====	=====

Las notas adjuntas de la 1 a la 19 son parte integral de los estados financieros.

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Estado de Cambios en el Patrimonio

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

(Expresado en miles de nuevos soles)

	<u>Número de acciones</u>	<u>Capital</u>	<u>Otras reservas de capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldos al 1 de enero de 2013	8,610,278	8,610	1	8,573	17,184
Utilidad del año	-	-	-	6,082	6,082
Total resultados integrales	-	-	-	6,082	6,082
Capitalización de acreencias	3,217,000	3,217	-	-	3,217
Capitalización por nuevos aportes	8,610,000	8,610	-	-	8,610
Reducción de capital por devolución de aportes	(8,610,000)	(8,610)	-	-	(8,610)
Total transacciones con accionistas	3,217,000	3,217	-	-	3,217
Otros	-	-	-	(2,091)	(2,091)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	11,827,278	11,827	1	12,564	24,392
Utilidad del año	-	-	-	3,412	3,412
Total resultados integrales	-	-	-	3,412	3,412
Capitalización por nuevos aportes	5,700,000	5,700	-	-	5,700
Transferencia a otras reservas de capital	-	-	68	(68)	-
Total transacciones con accionistas	5,700,000	5,700	68	(68)	5,700
Otros	-	-	1	(1)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014	17,527,278	17,527	70	15,907	33,504

Las notas adjuntas de la 1 a la 19 son parte integral de los estados financieros.

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Estado de Flujos de Efectivo

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

(Expresado en miles de nuevos soles)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	629	4,612
Efectivo pagado a proveedores, relacionadas, empleados y administración tributaria	(1,893)	(1,891)
Otros pagos relativos a las actividades de operación	(1,031)	(809)
	-----	-----
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	(2,297)	1,912
	-----	-----
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Adelantos en construcción de propiedades de inversión	(2,812)	(85)
Adquisición de mobiliario y equipo	(29)	(32)
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(2,841)	(117)
	-----	-----
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Amortización de pasivos financieros	(910)	(112)
Obtención (amortización) de préstamos de relacionadas	792	(438)
Aporte de capital	5,700	8,610
Reducción de capital por devolución de aportes	-	(8,610)
	-----	-----
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento	5,582	(550)
	-----	-----
Aumento neto de efectivo en el año	444	1,245
Efectivo al inicio del año	2,669	1,424
	-----	-----
Efectivo al final del año	3,113	2,669
	=====	=====

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Estado de Flujos de Efectivo

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad del año	3,412	6,082
Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación:		
Depreciación y amortización	21	5
Provisión de cobranza dudosa	10	5
Valor razonable de propiedades de inversión	(1,551)	(7,051)
Impuesto a las ganancias diferido	385	2,736
Provisiones diversas	461	(19)
Variaciones netas en activos y pasivos:		
Deudores comerciales	(211)	(153)
Otros activos financieros	(4,958)	-
Otras cuentas por cobrar	(227)	130
Gastos pagados por anticipado	17	109
Acreedores comerciales	362	30
Ingresos diferidos	(25)	(34)
Otras cuentas por pagar	7	72
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	----- (2,297) -----	----- 1,912 -----

Las notas adjuntas de la 1 a la 19 son parte integral de los estados financieros.

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

(1) Antecedentes y Actividad Económica

(a) Antecedentes

Inversiones Alameda Sur S.A.C. (en adelante "la Compañía") es una empresa peruana subsidiaria de Inmuebles Panamericana S.A., que posee el 99.9% de su capital. Hasta el mes de abril de 2013, la Compañía era subsidiaria de Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C. quien poseía el 50% del capital y de Holding Plaza S.A. quien poseía el 50% del capital. Mediante Junta General de Accionistas de fecha 29 de abril de 2013, Inmuebles Panamericana S.A. se convirtió en accionista principal de la Compañía.

La Compañía se constituyó el 18 de abril de 2008 con el nombre de Corporación Bangalore S.A.C., siendo modificada su razón social, a partir de abril de 2009, a Inversiones Alameda Sur S.A.C. y su domicilio legal es Av. Alfredo Mendiola N° 3698 Urb. Panamericana Norte, en el distrito de Independencia, Lima.

(b) Actividad Económica

La actividad económica de la Compañía consiste en realizar inversiones de toda naturaleza ya sea mediante la compra y venta de bienes inmuebles, la realización de aportes a sociedades nacionales o extranjeras, adquisición de valores, bonos, compra de acciones, o cualquier otro título o documento representativos de inversión o de crédito.

Durante el año 2011 la Compañía concluyó la construcción del Centro Comercial inaugurado con el nombre "Mega Express" en el mes de junio de 2009 y se ubica en la Av. Alameda Sur s/n Esq. Av. San Marcos, Chorrillos.

La administración del Centro Comercial es efectuada por la entidad relacionada, Administradora Panamericana S.A.C. (en adelante "APSAC") en virtud de un Contrato de Administración por el cual APSAC cobra a la Compañía el 5% de todos los ingresos efectivos generados en el período; el plazo del contrato es indeterminado. Adicionalmente, la Compañía no cuenta con personal para el desarrollo de sus actividades, dado que recibe servicios de asesoría administrativa de APSAC, y por los que ha realizado pagos por aproximadamente de miles de S/. 263 en el año 2014 (miles de S/. 246, en el año 2013) (notas 8 y 17).

(c) Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 fueron aprobados y autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 13 de febrero 2015 y serán presentados para su aprobación a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas que se efectuará dentro de los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos serán aprobados sin modificaciones por la Junta Obligatoria Anual de Accionistas.

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

(a) Declaración de Cumplimiento

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

(b) Responsabilidad de la Información

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

(c) Bases de Medición

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

(d) Moneda Funcional y Moneda de Presentación

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

(e) Estimados y Supuestos Contables Significativos

Los estimados y criterios contables usados en la elaboración de los estados financieros son continuamente evaluados por la Gerencia y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros, que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes pueden diferir de los respectivos resultados reales. Las estimaciones y supuestos que tienen riesgo de causar ajustes a los saldos de los activos y pasivos informados se presentan a continuación:

- Estimación por deterioro de cuentas por cobrar (nota 3(b)).
- Vida útil de mobiliario y equipo y el plazo de amortización de activos intangibles (nota 3(h))
- Las hipótesis utilizadas para el cálculo del valor razonable de las propiedades de inversión (nota 3(f)).
- Impuestos corrientes y diferidos (nota 3(m)).

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

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

(f) Uso de Juicios y Estimaciones

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

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

(i) Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros se describe en las siguientes notas.

(ii) Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año terminado el 31 de diciembre de 2014 se incluye en las siguientes notas:

Medición de los valores razonables

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

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

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

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

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

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

(3) Principales Políticas Contables

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

(a) Efectivo y Equivalentes al Efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo comprenden el efectivo disponible y los saldos de cuentas corrientes del estado de situación financiera y con riesgo no significativo de cambio en su valor razonable.

(b) Deudores Comerciales

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se reconocen a su valor nominal, menos la estimación para deterioro de deudas comerciales. La estimación para deterioro de deudas comerciales se establece cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá cobrar todos los montos vencidos de acuerdo a los términos originales de las cuentas por cobrar y de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia. El monto de la estimación es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés de las deudas comerciales o, de no tenerla, a una tasa que refleja el riesgo de dichos activos. El monto de la estimación se reconoce en el estado de resultados integrales.

(c) Instrumentos Financieros

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

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

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

La clasificación de los instrumentos financieros en su reconocimiento inicial depende de la finalidad para la que los instrumentos financieros fueron adquiridos y sus características. Todos los instrumentos financieros que mantiene la Compañía son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos incrementales relacionados a la transacción que sean atribuidos directamente a la compra o emisión del instrumento.

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

(i) Activos financieros

La Compañía mantiene en esta categoría: efectivo, otros activos financieros, deudores comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar, los cuales son expresados al valor de la transacción, netas de su estimación para desvalorización de cuentas por cobrar cuando es aplicable.

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables y que no se negocian en un mercado activo, por los que la Compañía no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar son ajustadas al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectivo, menos la estimación para desvalorización de cuentas por cobrar, la cual es determinada en base a una evaluación de las cuentas individuales (provisión específica) y considerando la antigüedad de las deudas, según el juicio y experiencia de la Gerencia.

(ii) Pasivos financieros

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

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

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

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

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(d) Baja de Activos y Pasivos Financieros

(i) Activos financieros:

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

(ii) Pasivos financieros:

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

(e) Compensación de Instrumentos Financieros

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

(f) Valor Razonable

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

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

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

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

(g) Propiedades de Inversión

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

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

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

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

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

(h) Mobiliario y Equipo

El mobiliario y equipo se presentan al costo, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. Cuando se venden o retiran

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

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

	<u>Años</u>
Muebles y enseres	10
Equipos diversos	10
Equipos de cómputo	4

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

(i) Arrendamientos

Los pagos por arrendamientos operativos son reconocidos como un gasto en el estado de resultados integrales con base en el método de línea recta según la duración del contrato.

Los arrendamientos financieros, los cuales transfieren sustancialmente a la Compañía los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad de un bien arrendado, son capitalizados al inicio del arrendamiento al valor razonable del activo arrendado o, si fuera menor, al valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento. Los pagos por arrendamiento son asignados entre los costos financieros y la reducción del pasivo por arrendamiento de tal manera que se alcance una tasa de interés constante durante la vida remanente del pasivo. La carga financiera se distribuye en los períodos que dure el arrendamiento para generar un tipo de interés sobre el saldo en deuda del pasivo para cada período.

(j) Pérdida por Deterioro

La Compañía revisa y evalúa la desvalorización de sus activos cuando existen acontecimientos o cambios económicos que indican que el valor de un activo no pueda ser recuperable. Cuando el valor del activo en libros excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro en el estado de resultados integrales.

El valor recuperable de un activo se define como el mayor importe entre el precio de venta neto y su valor en uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

en la venta de un activo en un mercado libre. El valor en uso es el valor presente de los flujos futuros estimados a ser generados del uso continuo de un activo y de su disposición al final de su vida útil. El valor presente se determina utilizando una tasa de descuento que refleja el valor actual de dichos flujos y los riesgos específicos del activo. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la unidad generadora de efectivo.

La reversión de la provisión para desvalorización de activos reconocidas en años anteriores es registrada cuando hay una indicación de que las pérdidas ya no existen o han disminuido. La reversión se registra en el estado de resultados integrales.

(k) Provisiones

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

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

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

(l) Pasivos y Activos Contingentes

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

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

(m) Impuesto a las Ganancias

Impuesto a las ganancias corriente -

El activo o pasivo por impuesto a las ganancias corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a las ganancias es calculado sobre la base de la información financiera individual de la Compañía. La tasa del impuesto a las ganancias aplicable a la Compañía es de 30%.

Impuesto a las ganancias diferido -

El impuesto a las ganancias diferido se determina por el método del pasivo sobre la base de las diferencias temporales que surgen entre la base tributaria de los activos y pasivos y sus respectivos saldos en los estados financieros, aplicando la legislación y la tasa del impuesto vigente y que se espera sea aplicable cuando el activo por impuesto a las ganancias diferido se realice o el pasivo por impuesto a las ganancias diferido se pague.

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

El activo y pasivo por impuesto a las ganancias diferido se reconocen sin tener en cuenta el momento en que se estima que las diferencias temporales se anulan. Los activos por impuesto a las ganancias diferido sólo se reconocen en la medida que sea probable que se disponga de beneficios tributarios futuros, para que el activo pueda utilizarse.

Teniendo en cuenta que al 31 de diciembre de 2014 se promulgó la Ley N° 30296 que reduce la tasa del impuesto a la renta de personas jurídicas de 30% a 28% en los ejercicios 2015 y 2016, a 27% en los ejercicios 2017 y 2018 hasta llegar a un 26% en el ejercicio 2019 en adelante, la compañía para efecto de determinar el impuesto a la renta diferido al 31 de diciembre del 2014 ha reconocido el efecto de la reducción de la tasa considerando los ejercicios en que se recuperarán dichas diferencias temporales.

(n) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos son reconocidos cuando pueden ser medidos confiablemente y es probable que fluyan beneficios económicos hacia la Compañía. Además, antes de reconocer los ingresos deben alcanzarse los siguientes criterios:

- Prestación de servicios -
Los ingresos por alquileres, mantenimiento y publicidad son reconocidos cuando los servicios han sido prestados y facturados.
- Intereses -
Los intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido, de forma que refleje el rendimiento efectivo del activo, a menos que su recuperación sea incierta.
- Pie de ingreso -
El pago único que efectúan los locatarios al momento de ingresar al Centro Comercial para efectuar sus operaciones se reconocen linealmente durante el período del contrato de arrendamiento.

(o) Reconocimiento de Costos y Gastos

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

(p) Transacciones y Saldos en Moneda Extranjera

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

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

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(q) Clasificación de Saldos en Corriente y No Corriente

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

En el caso que existiesen pasivos financieros cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Compañía, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, podrían clasificarse como pasivos.

(r) Normas Pendientes de Adopción por la Compañía

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

- Modificaciones a la NIC 16 y NIC 18, “Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización”. Esta modificación introduce severas restricciones a la utilización de los ingresos como base de depreciación y amortización. La modificación no es obligatoria para la compañía hasta el 1 de enero de 2016. Se permite su adopción anticipada.
- La NIIF 9, “Instrumentos financieros”, reemplaza las guías de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y los nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. También mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y la baja de cuentas de los instrumentos financieros de la NIC 39. La Compañía evaluará el impacto total de la NIIF 9 y planea adoptar la NIIF 9 a más tardar en el periodo contable que inicia a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su adopción anticipada.
- La NIIF 15, “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes”, establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 “Ingresos de Actividades Ordinarias”, NIC 11 “Contratos de Construcción” y “CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes”. La modificación no es obligatoria para la compañía hasta el periodo contable que inicia el 1 de enero de 2017. Se permite su adopción anticipada.
- Modificaciones a la NIIF 11, “Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas”, establece aplicar los principios de contabilización de combinaciones de negocios cuando se adquiriera una participación en una operación conjunta que constituya un negocio, tal como se define en la NIIF 3 “Combinaciones de negocios”. La modificación es obligatoria para los periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016. Se permite su adopción anticipada.

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

- La NIIF 14, “Cuentas de diferimiento de actividades reguladas”, especifica los requerimientos de información financiera para los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas que surgen cuando una entidad proporciona bienes o servicios a clientes a un precio o tarifa que está sujeto a una regulación. La modificación no es obligatoria para la compañía hasta el periodo contable que inicia el 1 de enero de 2016. Se permite su adopción anticipada.

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

(4) Administración de Riesgos Financieros

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

La Gerencia de la Compañía es conoedora de las condiciones existentes antes indicados, siguiendo las políticas aprobadas por la Junta General de los Accionistas. Los aspectos más importantes para le gestión de estos riesgos son:

(i) Riesgos de tipo de cambio

Las actividades de la Compañía, generalmente en moneda extranjera, la exponen al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio del dólar estadounidense.

Los saldos en miles de dólares estadounidenses (US\$) al 31 de diciembre se resumen como sigue:

	<u>En miles de US\$</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activos:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	352	127
Deudores comerciales	118	45
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	5	315
Otras cuentas por cobrar	-	58
	-----	-----
	475	545
	-----	-----
Pasivos:		
Acreedores comerciales	(135)	(20)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-	(34)
Pasivos financieros	(2,274)	(2,604)
Otras cuentas por pagar	(18)	(4)
	-----	-----
Total pasivos	(2,427)	(2,662)
	-----	-----
Posición pasiva, neta	(1,952)	(2,117)
	=====	=====

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

Dichos saldos han sido expresados en Nuevos Soles (S/.) a los siguientes tipos de cambio del mercado libre de cambios publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (en adelante la SBS) vigentes al 31 de diciembre, como sigue:

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

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

En el año 2014, la Compañía registró pérdida por diferencia de cambio de miles de S/. 381 (pérdida por diferencia de cambio de miles de S/. 509 en el año 2013), del estado de resultados integrales.

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

<u>Análisis de sensibilidad</u>	Cambios en las tasas de tipo de cambio	<u>En miles de S/.</u>
	(%)	
Devaluación	5	292
Devaluación	10	584
Revaluación	5	(292)
Revaluación	10	(584)

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

(ii) Riesgo de liquidez

El área de finanzas supervisa las proyecciones de flujo de efectivo realizadas sobre los requisitos de liquidez de la Compañía para asegurar que haya suficiente efectivo para alcanzar las necesidades operacionales, manteniendo suficiente margen para las líneas de crédito no usadas.

Dichas proyecciones toman en consideración los planes de financiamiento de deuda y cumplimiento con los objetivos de ratios financieros del balance.

Los excedentes de efectivo y saldos por encima del requerido para la administración del capital de trabajo son invertidos en cuentas corrientes que generan intereses y depósitos a plazo, escogiendo instrumentos con vencimientos apropiados o de suficiente liquidez.

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

A continuación se presenta un análisis de los pasivos financieros de la Compañía clasificados según su vencimiento, considerando el período restante para llegar a ese vencimiento en la fecha del estado de situación financiera:

31.12.2014	En miles de S/.					Total
	Menor de 1 año	1 a 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	Más de 5 años	
Acreeedores comerciales	565	-	-	-	-	565
Otras cuentas por pagar	120	103	8	-	-	231
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	79	-	-	-	-	79
Pasivos financieros	1,027	1,111	1,203	2,710	747	6,798
	1,791	1,214	1,211	2,710	747	7,673

31.12.2013	En miles de S/.					Total
	Menor de 1 año	1 a 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	Más de 5 años	
Acreeedores comerciales	204	-	-	-	-	204
Otras cuentas por pagar	138	111	-	-	-	249
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	162	-	-	-	-	162
Pasivos financieros	888	960	1,040	1,125	3,234	7,247
	1,392	1,071	1,040	1,125	3,234	7,862

(iii) Riesgo de tasa de interés

La exposición de la Compañía a este riesgo se da por cambios en las tasas de interés, básicamente por sus obligaciones financieras. La Compañía no usa instrumentos financieros derivados para cubrir este riesgo. La Gerencia considera que las fluctuaciones futuras en las tasas de interés no afectarán significativamente los resultados de operaciones futuras de la Compañía.

(iv) Riesgo de crédito

Los activos financieros de la Compañía potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en depósitos en bancos y cuentas por cobrar comerciales. Con respecto a los depósitos en bancos, la Compañía reduce la probabilidad de concentraciones significativas de riesgo de crédito porque mantiene sus depósitos y coloca sus inversiones de efectivo en instituciones financieras de primera categoría y limita el monto de la exposición al riesgo de crédito en cualquiera de las instituciones financieras. Con respecto a las cuentas por cobrar comerciales, las concentraciones significativas de riesgo de crédito, individual o de grupo, están limitadas debido a la política de la Compañía de evaluar continuamente la historia de crédito de los locatarios y su condición financiera para cumplir con sus obligaciones frente a la Compañía.

(v) Administración de capital

El objetivo de la Compañía al administrar el capital es salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha y proporcionar el retorno esperado a sus accionistas y los beneficios respectivos a los otros grupos de interés; así como mantener una estructura óptima para reducir el costo del capital.

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

Con el fin de mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía puede ajustar el monto de los dividendos pagados a los accionistas, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir la deuda.

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

	En miles de S/.	
	2014	2013
Acreedores comerciales	565	204
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	79	162
Otras cuentas por pagar	129	122
Pasivos financieros	6,798	7,247
Menos efectivo y equivalentes al efectivo	(3,113)	(2,669)
Otros activos financieros	(4,958)	-
	-----	-----
Efectivo / Deuda neta	(500)	5,066
	-----	-----
Patrimonio	33,504	24,392
	-----	-----
Índice de deuda / patrimonio	(0.01)	0.21
	=====	=====

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(vi) Valores Razonables-Clasificación Contable y Valores Razonables

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

	Nota	En miles de S/.			Valor razonable Nivel 2
		Valor en libros		Total	
		Préstamos y partidas por cobrar	Otros pasivos financieros		
Al 31 de diciembre 2014:					
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo	5	3,113	-	3,113	3,113
Otros activos financieros	6	4,958	-	4,958	4,958
Deudores comerciales	7	656	-	656	656
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	8	49	-	49	49
Otras cuentas por cobrar	9	1,375	-	1,375	1,375
		-----	-----	-----	-----
		10,151	-	10,151	10,151
		-----	-----	-----	-----
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Acreedores comerciales		-	(565)	(565)	(565)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	-	(79)	(79)	(79)
Otras cuentas por pagar		-	(129)	(129)	(129)
Pasivos financieros	12	-	(6,798)	(6,798)	(6,798)
		-----	-----	-----	-----
		-	(7,571)	(7,571)	(7,571)
		-----	-----	-----	-----

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

	Nota	En miles de S/.			Valor razonable Nivel 2
		Préstamos y partidas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	
Al 31 de diciembre 2013:					
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo	5	2,669	-	2,669	2,669
Deudores comerciales	7	455	-	455	455
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	8	924	-	924	924
Otras cuentas por cobrar	9	1,089	-	1,089	1,089
		-----	-----	-----	-----
		5,137	-	5,137	5,137
		-----	-----	-----	-----
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Acreedores comerciales		-	(7,247)	(7,247)	(7,247)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	-	(204)	(204)	(204)
Otras cuentas por pagar		-	(162)	(162)	(162)
Pasivos financieros	12	-	(122)	(122)	(122)
		-----	-----	-----	-----
		-	(7,735)	(7,735)	(7,735)
		-----	-----	-----	-----

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(5) Efectivo

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el efectivo corresponde a depósitos en cuentas corrientes en nuevos soles y en dólares estadounidenses en instituciones financieras locales, los cuales son de libre disponibilidad y generan intereses a tasas de mercado.

(6) Otros Activos Financieros

Al 31 de diciembre de 2014, corresponde a los Fondos Mutuos que mantiene la Compañía con Sociedades Administradoras de Fondos: Credifondos por miles de S/. 4,289 y con Fondos SURA por miles de S/. 669. Dichos fondos son de libre disponibilidad y vencimiento corriente.

(7) Deudores Comerciales

Los saldos por deudores comerciales corresponden a los servicios de alquiler, mantenimiento y marketing del Centro Comercial, relacionados con los contratos de alquiler suscritos con los diferentes locatarios, son de vencimiento corriente, no tienen garantías específicas y no devengan intereses.

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Facturas por cobrar	716	502
Menos, estimación por deterioro de deudores comerciales	60	47
	-----	-----
	656	455
	=====	=====

La antigüedad de los saldos de deudores comerciales al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 es como sigue:

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
No vencido	192	122
Vencido más de 30 días	464	333
	-----	-----
	656	455
	=====	=====

Las deudas comerciales vencidas más de 30 días incluyen cuentas por cobrar deterioradas por miles de S/. 60.

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

El movimiento anual de la estimación por deterioro de deudas comerciales ha sido como sigue:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Saldo inicial	47	71
Adiciones	10	5
Otros	-	(36)
Diferencia en cambio	3	7
	-----	-----
	60	47
	=====	=====

La estimación para deterioro de deudas comerciales se incluye en el rubro gastos de administración en el estado de resultados integrales (nota 17). Los montos cargados a la estimación generalmente se castigan cuando no hay expectativas de recuperación de efectivo.

Los valores en libros de deudores comerciales menos la estimación para deterioro son similares en sus valores razonables.

En opinión de la Gerencia la estimación para deterioro de deudas comerciales registradas por la Compañía es suficiente para cubrir el riesgo de incobrabilidad al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

El monto de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos de los locales de la Compañía pactados en los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 es como sigue:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Dentro de 1 año	2,179	2,134
Entre 1 y 5 años	10,894	10,669
Más de 5 años	16,341	16,003
	-----	-----
	29,414	28,806
	=====	=====

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

- (9) Otras Cuentas por Cobrar
Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Crédito fiscal por Impuesto General a las Ventas (IGV)	652	596
Adelantos a proveedores (a)	455	69
Pagos a cuenta del Impuesto a las Ganancias	200	423
Otras cuentas por cobrar diversas	9	1
	-----	-----
	1,316	1,089
	=====	=====

- (a) Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía mantiene anticipos a proveedores por miles de S/. 455 (miles de S/. 69 al 31 de diciembre de 2013) correspondiente principalmente a los desembolsos a proveedores realizados por la Compañía.

- (10) Propiedades de Inversión
Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Saldo inicial	32,250	25,114
Adiciones (a)	2,813	85
Ganancia por valuación a valor razonable	1,551	7,051
Baja por venta	(1)	-
	-----	-----
Saldo final	36,613	32,250
	=====	=====

- (a) En el 2014 las adiciones corresponden principalmente a obras por ampliaciones de estacionamientos y por la ampliación de locales comerciales. En el 2013 las adiciones corresponde principalmente a obras de pavimentación e instalaciones en el Strip Center.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía mantiene un contrato de arrendamiento financiero con el Banco de Crédito del Perú (nota 11) con lo cual se financió la construcción del Strip Center.

- (b) Las propiedades de inversión son presentadas al valor razonable, que ha sido determinado en base a valuaciones realizadas por la Gerencia que toman de referencia los flujos futuros de ingreso sobre los supuestos de tasa de crecimiento, tasa de descuento y periodo de proyección. El valor razonable no ha sido determinado sobre transacciones observadas en el mercado por la naturaleza de las propiedades y la falta de datos comparables en el mercado.

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de crecimiento en ingresos	4.06%	3.60%
Tasa de descuento	10.18%	10.46%

Al 31 de diciembre de 2014 la Gerencia ha determinado una ganancia por valuación a valor razonable de sus propiedades de inversión por miles de S/. 1,551 (miles de S/. 7,051 al 31 de diciembre de 2013). En opinión de la Gerencia no existirán otros cambios económicos que indiquen que el valor de esta inversión no pueda ser recuperable.

- (c) Durante los años 2014 y 2013, la Gerencia ha determinado que no existen acontecimientos o cambios económicos que indique que el valor de sus propiedades de inversión no pueda ser recuperable.
- (d) La Compañía mantiene seguros sobre sus principales activos, de conformidad con las políticas establecidas por la Gerencia de la Compañía. En opinión de la Gerencia, sus políticas de seguros son consistentes con la práctica internacional en la industria y el riesgo de eventuales pérdidas por siniestros considerados en las pólizas de seguros es razonable, considerando el tipo de activos que posee la Compañía.

(11) Otras Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 las otras cuentas por pagar comprenden principalmente el pie de ingreso o derecho de llave por miles de S/. 102 (miles de S/. 127 al 31 de diciembre de 2013) que corresponden al pago único que efectúan los locatarios al momento de ingresar al Centro Comercial para efectuar sus operaciones. Durante el año 2014, la Compañía cobró por este concepto miles de S/. 43 (miles de S/. 65 en el año 2013), de los cuales miles de S/. 98 (miles de S/. 124 en el año 2013) serán reconocidos en los próximos 5 años (plazo promedio de los contratos).

(12) Pasivos Financieros

Comprende lo siguiente:

Nombre del acreedor	Clase de obligación	Vencimiento	En miles de S/.					
			Total		Saldos pendientes de pago			
			2014	2013	Corriente		No corriente	
				2014	2013	2014	2013	
Banco de Crédito del Perú	Leasing	Junio - 2020	6,798	7,247	1,027	888	5,771	6,359

Durante el año 2009, la Compañía obtuvo un financiamiento del Banco de Crédito del Perú (BCP) para la construcción e implementación del Centro Comercial ubicado en el distrito de Chorrillos, para lo cual suscribió un acuerdo de entendimiento para un arrendamiento financiero (nota 10), el cual fue formalizado durante el año 2011.

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014, el valor del contrato de arrendamiento financiero asciende a miles de US\$ 2,274 (miles de US\$ 2,591 al 31 de diciembre de 2013) con un plazo de redención de 9 años y una tasa de interés de 8.21%. El cronograma de esta obligación fue aprobado en junio de 2011.

Los pagos mínimos futuros de dicha obligación son como sigue:

<u>Año</u>	<u>En miles de S/.</u>
2015	1,028
2016	1,111
2017	1,203
2018	1,301
2019	1,408
2020	747

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

El movimiento neto por impuesto a las ganancias diferido y las partidas que le dieron origen, es como sigue:

	En miles de S/.						
	Saldos al 01.01.2013	Adiciones (deducciones) a resultados	Adiciones y (deducciones) a patrimonio	Saldos al 31.12.2013	Adiciones (deducciones) a resultados	Efecto cambio de tasa	Saldos al 31.12.2014
Activo diferido:							
Provisión gastos varios	-	-	-	-	17	-	17
Derechos de llave	(104)	141	-	37	(8)	(2)	27
	(104)	141	-	37	9	(2)	44
Pasivo diferido:							
Valor razonable de propiedades de inversión	(1,456)	(1,993)	-	(3,449)	(434)	230	(3,653)
Diferencia por tasas de depreciación de activos fijos en arrendamiento financiero	(2,096)	(884)	(2,096)	(1,873)	(438)	250	(2,061)
	(2,096)	(2,877)	(2,096)	(5,322)	(872)	480	(5,714)
	(2,096)	(2,736)	(2,096)	(5,285)	(863)	478	(5,670)

A continuación se presenta la composición del gasto por impuesto a las ganancias por los años 2014 y 2013:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Corriente	(75)	-
Diferido	(385)	(2,736)
	(460)	(2,736)

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(14) Patrimonio(a) Capital

Al 31 de diciembre de 2014, el capital autorizado, suscrito y pagado está representado por 17, 527, 278 acciones comunes de un valor nominal de S/. 1.00 cada una (11,827,278 al 31 de diciembre de 2013).

En Junta General de Accionistas del 29 de noviembre de 2014, Inmuebles Panamericana S.A. efectuó un aporte de capital en efectivo de miles de S/. 5,700.

Mediante Junta General de accionistas del 29 de abril de 2013, Inmuebles Panamericana S.A. efectuó un aporte de capital en efectivo de miles de S/. 8,610. Asimismo se acordó realizar una reducción de capital por miles de S/. 8,610 por devolución de aportes a favor de los accionistas Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C. y Holding Plaza S.A.C. Mediante dicho acuerdo Inmuebles Panamericana S.A. se convirtió en el accionista principal de la Compañía con el 99.99% del capital.

Mediante Junta General de accionistas del 26 de abril de 2013 se acordó la capitalización de las acreencias con Inmuebles Panamericana S.A. por miles de S/. 3,217.

(b) Otras Reservas de Capital

Según lo dispone la Ley General de Sociedades, se requiere que un mínimo del 10% de la utilidad distributable de cada ejercicio, deducido el impuesto a las ganancias, se transfiera a una reserva legal hasta que ésta sea igual al 20% del capital. La reserva legal puede compensar pérdidas o puede ser capitalizada, existiendo en ambos casos la obligación de reponerla. La Compañía detrae la reserva legal cuando lo aprueba la Junta General de Accionistas. Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía ha asignado reserva legal por miles de S/. 70.

(15) Ingresos por Servicios Inmobiliarios

Comprende lo siguiente:

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Renta mínima	2,677	2,425
Renta variable	714	566
Mantenimiento	611	578
Publicidad	251	248
Otros	1,025	948
	-----	-----
	5,278	4,765
	=====	=====

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(16) Costo de Servicios Inmobiliarios

Comprende lo siguiente:

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Costos de Personal	263	246
Gastos de mantenimiento (a)	1,240	1,248
Gastos de publicidad (b)	177	200
Otros	131	127
	-----	-----
	1,811	1,821
	=====	=====

(a) Los gastos de mantenimiento están referidos principalmente a los servicios de seguridad y limpieza del Centro Comercial.

(b) Los gastos de publicidad están referidos principalmente a servicios de impresiones de material publicitario y transmisión de publicidad radial.

(17) Gastos de Administración

Comprende lo siguiente:

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Servicios prestados por terceros	83	42
Cargas diversas de gestión	75	67
Depreciación y amortización	23	5
Provisión de cobranza dudosa (nota 7)	10	5
	-----	-----
	191	119
	=====	=====

(18) Asuntos Tributarios

(a) Los años 2010 al 2014 inclusive se encuentran sujetos a fiscalización por las autoridades tributarias. Cualquier mayor gasto que exceda las provisiones efectuadas para cubrir obligaciones tributarias será cargado a los resultados de los ejercicios en que las mismas queden finalmente determinadas. En opinión de la Gerencia de la Compañía, como resultado de dicha revisión no surgirán pasivos significativos que afecten los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

(b) De acuerdo con la legislación tributaria vigente, el impuesto a las ganancias de las personas jurídicas se calcula con una tasa del 30%, sobre la utilidad neta imponible.

(c) El 15 de diciembre de 2014 se promulgo la Ley Nro. 30296 - Modificación de las tasas del Impuesto a las rentas de trabajo y de fuentes extranjeras, que establece la reducción progresiva en los próximos 5 años del impuesto a las ganancias. Esta ley establece las siguientes tasas: 28% para el 2015 y 2016, 27% para el 2017 y 2018 y el 26% para el 2019 en adelante. La reducción señalada se compensará con el incremento de las tasas

INVERSIONES ALAMEDA SUR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

aplicables a distribución de utilidades, la cual al 31 de diciembre de 2014 es de 4.1%, que será incrementada a 6.8% para el 2015 y 2016, 8% para el 2017 y 2018 y 9.3% para el 2019 en adelante, salvo que la distribución se realice a favor de otras personas jurídicas domiciliadas en el Perú.

Producto de lo señalado previamente, la Compañía ha reestimado el impuesto a las ganancias diferido considerando el período de reversión de sus diferencias temporales, de acuerdo con las nuevas tasas de impuesto a las ganancias descritas previamente. Lo señalado ha generado un incremento neto del activo diferido del impuesto a las ganancias en miles de S/. 478, monto que fue debitado a los resultados del periodo.

- (d) A partir del año 2001, para los efectos del Impuesto a las Ganancias e Impuesto General a las Ventas, los precios de transferencia por transacciones con entidades relacionadas económicamente y con empresas con residencia en territorios de baja o nula imposición deberán estar sustentados con documentación e información sobre los métodos de valoración utilizados y los criterios considerados para su determinación. La Gerencia de la Compañía, considera que para propósitos del impuesto a las ganancias e impuesto general a las ventas se ha tomado en cuenta lo establecido en la legislación tributaria sobre precios de transferencia para las transacciones entre empresas vinculadas económicamente y con empresas con residencia en territorios de baja o nula imposición, por lo que no surgirán pasivos de importancia al 31 de diciembre de 2014.
 - (e) La distribución total o parcial de dividendos u otras formas de distribución de utilidades se encuentra gravada con el impuesto a la renta con una retención del 4.1%. No está comprendida la distribución de utilidades que se efectúe a favor de personas jurídicas domiciliadas.
 - (f) A partir del año 2005 se ha establecido un impuesto temporal a los activos netos, cuya base imponible está constituida por el valor de los activos netos ajustados al cierre del ejercicio anterior al que corresponda el pago, deducidas las depreciaciones, amortizaciones, el encaje exigible y las provisiones específicas por riesgo crediticio. La tasa del Impuesto es del 0.4% para el 2014 y 2013 aplicable al monto de los activos netos que excedan de S/. 1 millón. El citado impuesto podrá ser pagado al contado o en nueve cuotas mensuales sucesivas. El monto pagado puede ser utilizado contra los pagos a cuenta del Régimen General del Impuesto a las Ganancias de los períodos tributarios de marzo a diciembre del ejercicio gravable por el cual se pagó el impuesto hasta la fecha de vencimiento de cada uno de los pagos a cuenta y contra el pago de regularización del impuesto a las ganancias del ejercicio gravable al que corresponda.
 - (g) Asimismo, se ha establecido en 15% la tasa de retención de Impuesto a la Renta aplicable a la asistencia técnica prestada por entidades no domiciliadas en el país, independientemente del lugar donde se lleve a cabo el servicio, siempre que se cumpla con los requisitos señalados en la Ley del Impuesto a la Renta. En caso no cumplierse con estos requisitos la tasa de retención es de 30%.
- (19) Hechos Posteriores
Con posterioridad al 31 de diciembre de 2014, hasta la fecha de este informe no han ocurrido eventos o hechos de importancia que requieran ajustes o revelaciones a los estados financieros al 31 de diciembre de 2014.