

Multimercados Zonales S.A.

Estados financieros separados al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 junto 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

Multimercados Zonales S.A.

Estados financieros separados 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 separados

Estado separado de situación financiera

Estado separado de resultados integrales

Estado separado de cambios en el patrimonio neto

Estado separado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros separados

Dictamen de los auditores independientes

A los Accionistas de Multimercados Zonales S.A.

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Multimercados Zonales S.A. (una empresa subsidiaria de Inversiones Centenario S.A.A.), que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y los correspondientes estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas (incluidas en las notas 1 al 24 adjuntas).

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros Separados

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

Responsabilidad del Auditor

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

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros separados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de que existan errores materiales en los estados financieros separados, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados 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 separados.

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 separados antes indicados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Multimercados Zonales S.A. al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, así como, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

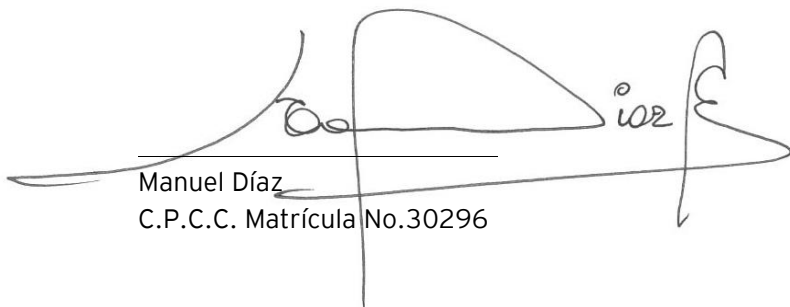
Énfasis sobre información separada

Los estados financieros separados de Multimercados Zonales S.A. fueron preparados para cumplir con los requisitos sobre la presentación de información financiera vigentes en Perú y reflejan la inversión en sus subsidiarias al costo y no sobre una base consolidada. Tal como se indica en la nota 5, Multimercados Zonales S.A. no presenta estados financieros consolidados con sus subsidiarias debido a que cumple con todas las condiciones establecidas en el párrafo 4 de la Norma Internacional de Información Financiera 10 - Estados Financieros Consolidados.

Lima, Perú,
20 de mayo de 2015

Refrendado por:

Gaudes, Loldiver, Bunge & Asociados


Manuel Díaz
C.P.C.C. Matrícula No.30296

Multimercados Zonales S.A.

Estado separado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

	Nota	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)		Nota	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Activo				Pasivo y patrimonio neto			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	10,957	6,729	Obligaciones financieras	8	14,198	13,281
Cuentas por cobrar comerciales, neto	4	8,762	6,522	Cuentas por pagar comerciales	9	6,682	4,335
Cuentas por cobrar a relacionadas	21(b)	2,767	12,476	Cuentas por pagar a relacionadas	21(b)	2,500	-
Otras cuentas por cobrar		456	923	Otras cuentas por pagar	11	4,905	4,741
Otros activos		488	855	Total pasivo corriente		28,285	22,357
Total activo corriente		23,430	27,505	Obligaciones financieras	8	9,340	12,232
Activo no corriente				Instrumentos financieros derivados	10	629	981
Cuentas por cobrar a relacionadas	21(b)	31,672	-	Ganancias diferidas	12	1,538	1,693
Inversiones en subsidiarias	5	77,940	65,389	Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto	13	90,946	98,035
Mobiliario y equipo, neto	6	2,960	3,598	Total pasivo		130,738	135,298
Propiedades de inversión	7	509,615	466,569	Patrimonio neto			
Intangibles, neto		636	839	Capital emitido		239,013	207,830
Total activo no corriente		622,823	536,395	Reserva legal		3,811	3,811
Total activo				Resultados acumulados		272,691	216,961
		646,253	563,900	Total patrimonio neto		515,515	428,602
				Total pasivo y patrimonio neto			
						646,253	563,900

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

Multimercados Zonales S.A.

Estado separado 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 arrendamiento de centros comerciales y otros servicios	1(b)	62,995	62,677
Costos por arrendamiento de centros comerciales y otros servicios	16	<u>(17,684)</u>	<u>(18,777)</u>
Margen bruto por arrendamiento de centros comerciales y otros servicios		<u>45,311</u>	<u>43,900</u>
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	7(b)	<u>32,117</u>	<u>113,222</u>
Ingresos (gastos) operativos			
Gastos de administración	17	(18,157)	(16,969)
Gastos de ventas	18	(5,071)	(6,895)
Otros ingresos operativos	19(a)	2,821	1,863
Otros gastos operativos	19(a)	<u>(1,854)</u>	<u>(4,046)</u>
Utilidad de operación		55,167	131,075
Otros ingresos (gastos) financieros			
Ingresos financieros	20	343	306
Gastos financieros	20	(1,405)	(3,735)
Cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados	10	352	492
Diferencia en cambio, neta	23.2(ii)	<u>(929)</u>	<u>(4,240)</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		53,528	123,898
Impuesto a las ganancias	13(b)	<u>2,202</u>	<u>(44,027)</u>
Utilidad neta		<u>55,730</u>	<u>79,871</u>
Otros resultados integrales		<u>-</u>	<u>-</u>
Total resultados integrales del ejercicio		<u>55,730</u>	<u>79,871</u>

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

Multimercados Zonales S.A.

Estado separado de cambios en el patrimonio neto

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

	Capital emitido S/.(000)	Reserva legal S/.(000)	Resultados acumulados S/.(000)	Total S/.(000)
Saldos al 1 de enero de 2013	160,693	3,811	137,090	301,594
Aporte de capital, nota 14(a)	47,137	-	-	47,137
Utilidad neta	-	-	79,871	79,871
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>207,830</u>	<u>3,811</u>	<u>216,961</u>	<u>428,602</u>
Aporte de capital, nota 14(a)	31,183	-	-	31,183
Utilidad neta	-	-	55,730	55,730
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>239,013</u>	<u>3,811</u>	<u>272,691</u>	<u>515,515</u>

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

Multimercados Zonales S.A.

Estado separado 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		
Cobranzas a clientes	60,755	61,589
Pagos a proveedores	(35,636)	(24,357)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	(4,232)	(17,438)
Pagos de tributos	(8,625)	(9,295)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>12,262</u>	<u>10,499</u>
Actividades de inversión		
Aporte en inversiones en subsidiarias	(12,551)	-
Adquisición de mobiliario y equipo y propiedades de inversión	(5,556)	(14,552)
Venta de propiedades de inversión	168	508
Venta de mobiliaria y equipo	138	308
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(17,801)</u>	<u>(13,736)</u>
Actividades de financiamiento		
Amortización de obligaciones financieras	(11,597)	(42,627)
Obtención de obligaciones financieras	10,462	9,786
Cobro de préstamo otorgado a relacionadas	11,391	5,027
Préstamos otorgados a relacionadas	(31,672)	(12,238)
Aportes de capital	31,183	47,137
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	<u>9,767</u>	<u>7,085</u>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	4,228	3,848
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	<u>6,729</u>	<u>2,881</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u>10,957</u>	<u>6,729</u>
Operaciones que no generaron desembolso de efectivo		
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	32,177	113,222

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

Multimercados Zonales S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

1. Identificación y actividad económica

(a) Identificación -

Multimercados Zonales S.A. (en adelante "la Compañía") se constituyó el 30 de diciembre de 1998. El 5 de junio de 2013, a través de un proceso de adquisición de acciones, Inversiones Centenario S.A.A. adquiere el 99.99 de las acciones representativas de la Compañía (antes de esa fecha pertenecía al Grupo Romero). El domicilio legal de la Compañía está ubicado en la Av. Víctor Andrés Belaunde 147, Vía Principal 102, Edificio Real Cuatro, San Isidro, Lima, Perú.

(b) Actividad económica -

La Compañía inició sus operaciones el 2 de octubre de 1999 y tiene como actividad económica el arrendamiento de locales comerciales a mayoristas y minoristas para la comercialización de alimentos, abarrotes, prendas de vestir y artículos en general, así como también la prestación de otros servicios menores relacionados con el arrendamiento de locales, tales como seguridad, limpieza, balanza, energía eléctrica y agua, entre otros. Para el desarrollo de sus operaciones la Compañía cuenta con tres centros comerciales, Minka Callao con un área de 124,045 m² en la provincia Constitucional del Callao, Plaza del Sol de Piura con un área de 5,333 m² en la ciudad Piura y Plaza del Sol de Ica con un área de 16,097 m² en la ciudad de Ica. La Compañía por los servicios de arrendamiento de locales comerciales y otros servicios ha generado ingresos que ascienden a aproximadamente S/.62,995,000 y S/.62,677,000 por el año 2014 y 2013, respectivamente.

(c) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía mantiene las siguientes subsidiarias:

Subsidiaria	Participación porcentual	Actividad económica
MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	95.80	Actividad inmobiliaria
Desarrollos Inmobiliarios MZ S.A.	100.00	Actividad inmobiliaria
MZ Retail Inmobiliario S.A.	100.00	Actividad inmobiliaria

(d) Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2013, fueron aprobados por Junta General de Accionistas de fecha 24 de marzo de 2014. Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2014 han sido aprobados por la Gerencia, y serán presentados para aprobación del Directorio y la Junta General de Accionistas en el marco de lo establecido en la Ley General de Sociedades. En opinión de la Gerencia, los estados financieros separados adjuntos serán aprobados por el Directorio y por la Junta General de Accionistas sin mayores modificaciones.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

2. Principales principios y prácticas contables

A continuación se presenta los principales principios contables utilizados en la preparación y presentación de los estados financieros separados de la Compañía:

2.1 Bases para la preparación y presentación -

Los estados financieros separados adjuntos se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por el International Accounting Standards Boards (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2014.

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

De acuerdo con las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2014, no existe obligación de preparar estados financieros separados; pero en el Perú las compañías tienen la obligación de prepararlos de acuerdo con las normas legales vigentes. Debido a esto, la Compañía ha preparado estados financieros separados de acuerdo a la NIC 27 "Estados Financieros Separados".

La Compañía también ha preparado estados financieros consolidados de acuerdo a lo previsto en la NIIF 10, que se presentaran en forma separada. Para una correcta interpretación de los estados financieros separados de acuerdo a NIIF, éstos deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, respectivamente, muestran la siguiente información financiera:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Activos	668,551	607,647
Pasivos	141,904	172,640
Patrimonio atribuible a los accionistas controladores	502,282	417,776
Ingresos	65,185	69,764
Utilidad operativa	67,004	122,091
Utilidad neta	53,323	66,790

Los estados financieros separados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados, los cuales han sido medidos a su valor razonable. Los estados financieros separados se presentan en Nuevos Soles y todos los valores están redondeados a miles de Nuevos Soles S/.(000), excepto cuando se indique lo contrario.

La preparación de los estados financieros separados de acuerdo con NIIF, requieren el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros separados que se describen en la nota 2.3.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NIC's revisadas que son obligatorias para los periodos que se inician en o después del 1 de enero de 2014, según se describe a continuación; sin embargo, debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros separados de la Compañía.

- NIC 32 "Instrumentos Financieros: Presentación" - Compensación de activos y pasivos financieros (modificación) -
Estas modificaciones aclaran el significado del término "actualmente tiene un derecho legal de compensación" y los criterios para los mecanismos de liquidación no simultánea para calificar para la compensación, y deben aplicarse de manera retroactiva. Estas modificaciones no tienen efecto sobre la Compañía ya que no tiene acuerdos de compensación.
- NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición" - Novación de derivados y continuidad de la contabilidad de coberturas (modificaciones) -
Estas modificaciones eximen de discontinuar la contabilidad de coberturas cuando la novación de un derivado designado como instrumento de cobertura reúna ciertos requisitos y se requiere su aplicación retroactiva. Estas modificaciones no tienen efecto sobre la Compañía, ya que no hizo ninguna novación de derivados durante el período actual o los anteriores.
- "Entidades de inversión" (modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27) -
Estas modificaciones establecen una excepción al requerimiento de consolidación para las entidades que cumplen con la definición de "entidades de inversión" según al NIIF 10 Estados financieros consolidados y deben aplicarse en forma retroactiva, con alguna exención por la transición. La excepción a la consolidación requiere que las entidades de inversión contabilicen las subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados. Estas modificaciones no tienen efecto sobre la Compañía ya que no califica como entidad de inversión según NIIF 10.
- CINIIF 21 "Gravámenes" -
La CINIIF 21 aclara que una entidad reconoce un pasivo por un gravamen cuando ocurre la actividad o el evento que da origen al pago, según lo establezca la legislación pertinente. Para un gravamen que se incurre al alcanzar un umbral mínimo, la interpretación acara que no debería anticiparse pasivo alguno antes de que se alcance ese umbral mínimo específico. Se requiere su aplicación retroactiva. Esta interpretación no tiene efecto en la Compañía, ya que ésta ha aplicado los principios de reconocimiento en virtud de la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes de conformidad con los requerimientos de la CINIIF 21 en periodos anteriores.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- Mejoras anuales a las NIIF (ciclo 2010-2012) -
En el ciclo de mejoras anuales a las NIIF 2010-2012, el IASB emitió siete modificaciones a seis normas, entre las que se incluyó una modificación a la NIIF 13 Medición del valor razonable. La modificación a la NIIF13 entró en vigencia en forma inmediata para los períodos iniciados a partir del 1° de enero de 2014 y aclara en los fundamentos de las conclusiones que las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo sin tasas de interés explícitas pueden medirse por los importes de las facturas cuando el efecto de los descuentos no sea significativo. Estas modificaciones de la NIIF13 no tienen efecto sobre la Compañía.

- Mejoras anuales a las NIIF (ciclo 2011-2013) -
En el ciclo de mejoras anuales a las NIIF 2011-2013, el IASB emitió cuatro modificaciones a cuatro normas, entre las que se incluyó una modificación a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las normas internacionales. La modificación a la NIIF1 entró en vigencia en forma inmediata para los periodos iniciados a partir 1° de enero de 2014, y aclara en los fundamentos de las conclusiones que una entidad puede optar por aplicar una norma actual o una nueva norma que aún no sea obligatoria; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre que cualquiera de esas normas se aplique de manera coherente en todos los periodos presentados en los primeros estados financieros de la entidad emitidos según la NIIF. Estas modificaciones a las NIIF 1 no tienen efecto sobre la Compañía, ya que ésta ya prepara sus estados financieros según las NIIF y no es un adoptante por primera vez de dichas normas.

2.2 Principales principios y prácticas contables -

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

(i) Activos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 39 se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios 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 los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial.

Todos los instrumentos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos directamente atribuidos, excepto en el caso de los activos financieros que no se contabilizan al valor razonable con efecto en resultados.

Las compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de los activos dentro de un período de tiempo establecido por una norma o convención del mercado (compraventas convencionales) se reconocen en la fecha de la compraventa; es decir, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a relacionadas e inversiones financieras.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Medición posterior -

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía no mantiene activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en resultados o inversiones mantenidas hasta el vencimiento. La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva (TIE), menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la TIE. La amortización de la TIE se incluye en el rubro "Ingresos financieros" y las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el rubro "Gastos financieros", del estado separado de resultados integrales.

La Compañía mantiene en esta categoría: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a relacionadas.

Baja de activos financieros -

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

- Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo;
- La Compañía ha 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 transferencia (pass-through arrangement), y (a) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o (b) no se han 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 la Compañía haya transferido sus derechos de recibir los flujos de efectivo de un activo, o haya celebrado un acuerdo de traspaso, pero no haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo es reconocido en la medida de la participación continuada de la Compañía sobre el activo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Una participación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido, se mide como el menor entre el importe original del valor en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que la Compañía podría verse obligado a devolver.

(ii) Deterioro de activos financieros -

La Compañía evalúa a cada fecha de reporte, si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados, si y sólo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento que causa la pérdida") y ese evento que haya causado la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o de la Compañía de activos financieros, que se pueda estimar de manera fiable. La evidencia de deterioro puede incluir indicios de dificultades financieras significativas de los deudores o grupo de deudores, incumplimiento o retrasos en los pagos de intereses o principal, probabilidad de reestructuración o quiebra de la empresa u otro proceso de reorganización legal financiera en la que se demuestre que existirá una reducción en los flujos futuros estimados, como cambios en circunstancias o condiciones económicas que tienen correlación en incumplimientos de pago.

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 significatividad, 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. 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 una cuenta por cobrar 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 corriente.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 separado de resultados integrales. Los intereses ganados se siguen devengando sobre el importe en libros reducido del activo, usando 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 separado de resultados integrales. Las cuentas por cobrar 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 gasto financiero en el estado separado de resultados integrales.

(iii) Pasivos financieros -

Reconocimiento inicial y medición -

Los pasivos financieros (dentro del alcance de la NIC 39) se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. 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 contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, cuentas por pagar a relacionadas y obligaciones financieras que devengan intereses e instrumentos financieros derivados.

Medición posterior -

La medición de los pasivos financieros depende de la clasificación efectuada por la Compañía como se describe a continuación:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados -

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la Compañía, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según se define la NIC 39. Los derivados implícitos separados también se clasifican como mantenidos para negociar, salvo que se designe como instrumento de cobertura eficaz. Las ganancias o pérdidas por pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado separado de resultados integrales.

Obligaciones financieras

Después del reconocimiento inicial, las deudas y préstamos que devengan intereses se miden posteriormente al costo amortizado, utilizando la TIE. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado separado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización, a través de la TIE.

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 TIE. La amortización de la TIE se reconoce como gasto financiero en el estado separado de resultados integrales.

Baja en cuentas -

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo 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 entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado separado de resultados integrales.

(iv) Compensación de instrumentos financieros -

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

(v) Valor razonable de los instrumentos financieros -

El valor razonable de los instrumentos financieros al costo amortizado es divulgado en la nota 24. El valor razonable es el precio que se requiera por vender un activo o que se pagaría al transferir por un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 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 separados 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 a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- 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 separados sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte.

Asimismo, la Gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

- (vi) Instrumentos financieros derivados y contabilidad de cobertura -
Al inicio de la relación de cobertura, la Compañía designa y documenta formalmente la relación de cobertura que desea aplicar, el objetivo de la gestión del riesgo y la estrategia para llevar a cabo la cobertura. La documentación incluye

Notas a los estados financieros separados (continuación)

la identificación del instrumento de cobertura, la partida o transacción cubierta, la naturaleza del riesgo que se cubre y cómo la entidad evaluará la eficacia de los cambios en el valor razonable del instrumento de cobertura para compensar la exposición ante los cambios en el valor razonable de la partida cubierta o en los flujos de efectivo atribuibles al riesgo cubierto. Se espera que tales coberturas sean altamente eficaces en lograr la compensación a la exposición ante los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo, y las mismas se evalúan de manera permanente para determinar que realmente hayan sido altamente eficaces a lo largo de los periodos de reporte y para los cuales fueron designados.

Las ganancias o pérdidas derivadas de los cambios en el valor razonable son reconocidas directamente en el estado separado de resultados integrales, excepto por la parte efectiva de la cobertura de flujos de efectivo, la cual fue reconocida como un resultado no realizado en instrumentos financieros.

- (b) Transacciones en moneda extranjera -
Moneda funcional y moneda de presentación -

Los estados financieros separados de la Compañía son presentados en nuevos soles, que es también su moneda funcional.

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 separado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio resultante de la liquidación de dichas transacciones y de la traslación de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a los tipos de cambio de la fecha del estado separado de situación financiera, son reconocidas en el rubro "Diferencia en cambio, neta" en el estado separado de resultados integrales. Los activos y pasivos no monetarios determinados en moneda extranjera, son trasladados a la moneda funcional al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción.

Tal como lo indica en la nota 23.2(i), el tipo de cambio utilizado en las transacciones de moneda extranjera es aquel publicado por la Superintendencia de Banca y Seguros y Administradores de Fondo de Pensiones.

- (c) Efectivo y equivalentes de efectivo -

Para fines del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente de efectivo corresponden a los rubros de caja y cuentas corrientes. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(d) Inversiones en subsidiarias -

La Compañía registra las inversiones en sus subsidiarias al costo. La Compañía compara el valor en libros de las inversiones con su valor patrimonial, y se constituye una provisión para fluctuación de inversiones cuando el deterioro de estas se considera permanente, de acuerdo con los criterios de la Gerencia y sobre la base de las expectativas de desarrollo de estas inversiones. Esta provisión se registra con cargo a los resultados integrales del período. Los dividendos ganados en efectivo se acreditan a resultados cuando se declaran.

La Compañía determina, en cada fecha del estado separado de situación financiera, si hay una evidencia objetiva de que la inversión en sus subsidiarias ha perdido valor, para ello la Compañía efectúa una evaluación de deterioro de su inversión si ocurrieran eventos o circunstancias que pudieran ser indicadores que el valor en libros de la inversión pueda no ser recuperable. Si tal indicador de deterioro existiese, la Compañía prepara un estimado del valor recuperable de su inversión. Cuando el valor en libros de la inversión excede su valor recuperable, la inversión se considera deteriorada y es provisionada hasta su valor recuperable. Si en periodos subsecuentes el importe de la provisión por deterioro disminuyera y la disminución puede relacionarse objetivamente con eventos posteriores al reconocimiento de la provisión por deterioro, la pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada. Cualquier reversión posterior de pérdidas por deterioro es reconocida en el estado separado de resultados integrales hasta la medida en que el valor en libros de los activos no exceda su costo amortizado a la fecha de la reversión.

(e) Propiedades de inversión -

Las propiedades que se mantienen para la obtención de rentas o para la apreciación de valor o ambas y que no son ocupadas por la Compañía se clasifican como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión también incluyen las propiedades que están en proceso de construcción o desarrollo para su uso como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción, impuestos, honorarios legales y cuando son aplicables los costos por préstamos. El valor en libros también incluye el costo de reemplazar parte de una propiedad de inversión existente al momento en que se incurre en costos si los criterios de reconocimiento se cumplen.

Posterior al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden a su valor razonable. El valor razonable de las propiedades de inversión se determina al cierre del periodo sobre el que se informa y está determinado sobre precios de mercado, ajustado de ser aplicable, por cualquier diferencia en la naturaleza, ubicación y condición de cada activo específico. De no contar con información disponible, la Compañía usa métodos de valuación alternativos tales como precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos descontados. Las valuaciones son realizadas por profesionales externos a la Compañía, que tienen experiencia en la valuación de activos de la misma ubicación y categoría de los inmuebles sujetos a valuación y alternativamente por estimaciones de la Gerencia.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

La medición del valor razonable de propiedades en construcción se aplica sólo en la medida que el valor razonable se considera que ha sido determinado de forma fiable, caso contrario permanece registrada al costo. Los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado separado de resultados integrales. Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando se disponen vía su venta. Cuando la Compañía vende una propiedad a su valor razonable, este valor corresponde a la última medición del valor razonable realizada previa a la venta. La ganancia o pérdida se reconoce en el estado separado de resultados integrales.

Si una inversión inmobiliaria es ocupada por la Compañía se reclasifica al rubro mobiliario y equipo. El valor razonable del inmueble a la fecha de la reclasificación representa su costo para propósitos de registro contable posteriores.

(f) Mobiliario y equipo -

El mobiliario y equipo se registra al costo, neto de la depreciación acumulada y/o las pérdidas de deterioro, si las hubiere. El costo histórico de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos.

Para los componentes significativos de mobiliario y equipo que deben ser reemplazados periódicamente, la Compañía le da de baja al componente reemplazado y reconoce el componente nuevo con su correspondiente vida útil y depreciación. Asimismo, cuando se efectúa una inspección o reparación de gran envergadura, el costo de la misma se reconoce como un reemplazo en la medida en que se cumplan los requisitos para su reconocimiento. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento se reconocen como gasto en el estado separado de resultados integrales a medida que se incurren. El valor presente del costo estimado para el desmantelamiento del activo después de su uso se incluye en el costo de ese activo, en la medida en que se cumplan los requisitos para el reconocimiento de la provisión respectiva.

La depreciación es calculada siguiendo el método de línea recta estimada al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, como sigue:

	Años
Mobiliario y equipo	10
Vehículos	5
Muebles y enseres	10
Equipos de cómputo	4
Equipos diversos	10

Un componente de mobiliario y equipo o cualquier parte significativa inicialmente reconocida se dan de baja cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier pérdida o ganancia en el momento de dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta del activo y su importe en libros) se incluye en el estado separado de resultados integrales.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación de los activos se revisan a cada fecha de reporte y son ajustados prospectivamente, si fuera aplicable.

Los trabajos en curso corresponden a inmuebles en construcción se registran al costo. Esto incluye el costo de construcción y otros costos directos. Las construcciones en proceso no se deprecian hasta que los activos relevantes se terminen y estén operativos.

(g) Intangibles -

Los intangibles se miden inicialmente al costo. Después del reconocimiento inicial, se contabilizan al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor, en caso de existir. Las ganancias o pérdidas que surjan de dar de baja un activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado separado de resultados integrales cuando se da de baja el activo respectivo.

Los costos de desarrollo de los programas de cómputo que se han reconocido como activos intangibles se amortizan en el plazo de sus vidas útiles estimadas que fluctúan entre uno y diez años.

(h) Arrendamientos -

La determinación de si un acuerdo constituye o incluye un arrendamiento se basa en la esencia del acuerdo a la fecha de su celebración, si el cumplimiento depende del uso de uno o más activos específicos, o si el acuerdo concede el derecho de uso del activo, incluso si tal derecho no está especificado de manera explícita en el acuerdo.

La Compañía como arrendatario

Los arrendamientos financieros que transfieren a la Compañía sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la titularidad del activo arrendado, se capitalizan al inicio del plazo del arrendamiento, ya sea por el valor razonable de la propiedad arrendada o por el valor presente, de los pagos mínimos de arrendamiento. Los pagos de arrendamiento se prorratan entre los cargos financieros y la reducción del pasivo por arrendamiento de modo de alcanzar una tasa de interés constante sobre el saldo restante del pasivo. Los cargos financieros se reconocen en el rubro "Gastos financieros" del estado separado de resultados integrales.

Un activo arrendado se deprecia a lo largo de la vida útil si corresponde al rubro "Mobiliario y equipo, neto". Sin embargo, si no existe certeza razonable de que la Compañía obtendrá la propiedad al término del plazo de arrendamiento, el activo se depreciará durante la vida útil estimada o en el plazo de arrendamiento, el que sea menor.

Los pagos por arrendamientos operativos se reconocen como gastos operativos en el estado separado de resultados integrales, en forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(i) Deterioro del valor de los activos no financieros -

A cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo de larga duración pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la Compañía estima el importe recuperable de ese activo. El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo (UGE), y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos.

Cuando el importe en libros de un activo o de una UGE excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable. Al evaluar el valor en uso de un activo, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo.

Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta transacciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de transacciones, se utiliza un modelo de valoración que resulte apropiado. Por lo general, los presupuestos y cálculos de proyecciones cubren un período de 5 años. Para los periodos de mayor extensión, se calcula una tasa de crecimiento a largo plazo y se le aplica a los flujos de efectivo futuros de las proyecciones a partir del quinto año.

Para los activos en general, a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o hayan disminuido. Si existiese tal indicio, la Compañía efectúa una estimación del importe recuperable del activo o de la UGE.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo desde la última vez en que se reconoció una pérdida por deterioro del valor de ese activo. La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo en ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado separado de resultados integrales, salvo que el activo se contabilice por su valor revaluado, en cuyo caso la reversión se trata como un incremento de revaluación.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Gerencia de la Compañía considera que no existen acontecimientos o cambios económicos que indiquen que el valor neto registrado del mobiliario, intangibles y equipos, no pueda ser recuperado.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (j) Ganancias diferidas -
Corresponden a rentas de los locatarios, los cuales se reconocen en el estado de resultados integrales en el período en el que se devengan de acuerdo a la duración de los contratos de alquiler. Las rentas recibidas por adelantado en el año a ser devengado en periodos futuros son clasificadas como ganancias diferidas a la fecha del estado separado de situación financiera.
- (k) Costos de financiamiento -
Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que necesariamente lleve un período de tiempo sustancial para que esté disponible para su uso esperado o su venta, se capitalizan como parte del costo del activo respectivo. Estos costos de financiamiento se capitalizan, como parte del costo del activo, siempre que sea probable que den lugar a beneficios económicos futuros para la entidad y puedan ser medidos con fiabilidad. Todos los demás costos por préstamos se contabilizan como gastos en el período en el que se incurren. Los costos por préstamos incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Compañía en relación con la celebración de los acuerdos de préstamos respectivos.
- (l) Impuestos -
Impuesto a las ganancias corriente -
Los activos y pasivos corrientes por impuesto a las ganancias se miden por los importes que se esperan recuperar o pagar a la Administración Tributaria. Las tasas impositivas y la normativa tributaria utilizadas para computar el impuesto son aquellas que están aprobadas o cuyo procedimiento de aprobación se encuentra próximo a completarse a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.
- La Gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuesto con respecto a las situaciones en las que las normas tributarias 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 temporarias entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre sobre el período en el que se informa.
- Los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferido se reconocen por todas las diferencias temporales imponibles, salvo:
- Cuando el activo y/o pasivo por impuesto a las ganancias diferido surja del reconocimiento inicial de un crédito mercantil, o de un activo o un pasivo en una transacción que no constituya una combinación de negocios y que, al momento de la transacción, no afecte la ganancia contable ni la ganancia o la pérdida impositiva;

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

El importe en libros de los activos por impuesto a las ganancias diferido se revisa en cada fecha de cierre del período sobre el que se informa y se reduce en la medida en que ya no sea probable que exista suficiente ganancia imponible para permitir que se utilice la totalidad o una parte de dichos activos. Los activos por impuesto a las ganancias diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha de cierre del período sobre el que se informa y se reconocen en la medida en que se torne probable que las ganancias imponibles futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

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

El impuesto a las ganancias diferido relacionado con las partidas reconocidas fuera de resultados, también se reconoce fuera de éste. Estas partidas se reconocen en correlación con las transacciones subyacentes con las que se relacionan, ya sea en el resultado integral o directamente en el patrimonio.

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

Impuesto general a las ventas -

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el impuesto general a las ventas, salvo:

- Cuando el impuesto general a las ventas incurrido en una adquisición de activos o servicios no resulta recuperable de la Autoridad Tributaria, en cuyo caso el impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte de la partida del gasto, según corresponda;

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya están expresadas incluyendo el importe del impuesto general a las ventas.

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

(m) Instrumentos financieros derivados -

Los instrumentos financieros derivados, de acuerdo con las reglas de la NIC 39, se clasifican en negociables y de cobertura.

Los instrumentos financieros derivados de negociación son inicialmente reconocidos en el estado separado de situación financiera a su costo y posteriormente son llevados a su valor razonable. Los valores razonables son obtenidos sobre la base de los tipos de cambio y las tasas de interés de mercado. Las ganancias y pérdidas por los cambios en el valor razonable son registradas en los resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía mantiene instrumentos financieros derivados de negociación, ver nota 10.

(n) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -

Los ingresos son reconocidos en la medida en que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable y la cobranza de la cuenta por cobrar correspondiente está razonablemente asegurada, independientemente del momento en el que el pago sea realizado.

El ingreso es medido al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles. Los siguientes criterios se deben cumplir para que se reconozca un ingreso:

- Alquileres -

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 lazo del arrendamiento, a excepción de alquileres contingentes, los cuales se reconocen cuando surjan.

- Prestación de servicios -

Los ingresos por prestación de servicios son reconocidos cuando los servicios han sido prestados.

- 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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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.

(o) Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos para cancelar la obligación, y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. En los casos en que la Compañía espera que la provisión se reembolse en todo o en parte, por ejemplo, en virtud de un contrato de seguros, el reembolso se reconoce como un activo separado únicamente en los casos en que tal reembolso sea virtualmente cierto. El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el estado separado de resultados integrales neto de todo reembolso relacionado.

Si el efecto del valor en el tiempo del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un gasto financiero en el estado separado de resultados integrales.

(p) Contingencias -

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.

Por su naturaleza, las contingencias sólo se resolverán cuando uno o más eventos futuros ocurran o no. La determinación de las contingencias involucra inherentemente el ejercicio del juicio y el cálculo de estimados de los resultados de eventos futuros.

(q) Beneficios a los empleados -

La Compañía tiene obligaciones de corto plazo por beneficios a sus empleados que incluyen sueldos, aportaciones sociales, gratificaciones de ley, bonificaciones por desempeño y participaciones en las utilidades. Estas obligaciones se registran mensualmente con cargo al estado separado de resultados integrales a medida que se devengan.

(r) Segmentos -

Un segmento de negocios es un grupo de activos y operaciones que proveen bienes o servicios, y que está sujeto a riesgos y retornos significativos distintos a los riesgos y retornos de otros segmentos de negocios. Los segmentos son componentes de la Compañía para los cuales la información financiera está disponible por separado y se evalúa periódicamente por la máxima autoridad en la toma de decisiones acerca de cómo asignar los recursos y como realizar la evaluación del desempeño. En el caso de la

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Compañía, la Gerencia estima que su segmento es el de arrendamientos de centros comerciales.

(s) **Eventos posteriores -**

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

2.3 Juicios, estimados y supuestos contables significativos -

La preparación de los estados financieros separados requiere que la Gerencia realice juicios, estimaciones 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 separados, así como los montos de ingresos y gastos correspondientes a los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

En opinión de la Gerencia de la Compañía, 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 separados; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros separados. La Gerencia de la Compañía no espera que los cambios, si hubieran, tengan un efecto significativo sobre los estados financieros separados.

En el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Gerencia realizó los siguientes juicios, los cuales tuvieron un efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados:

(a) **Contratos de arrendamientos operativos -**

La Compañía ha celebrado contratos de arrendamientos comerciales de su cartera de propiedades de inversión sobre la base de una evaluación de los términos y las condiciones de los acuerdos, que ha retenido todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos activos y, en consecuencia ha contabilizado estos contratos como arrendamientos operativos.

(b) **Impuestos -**

La Compañía está sujeta al impuesto a las ganancias de capital. Es necesario realizar juicios significativos para determinar la provisión por impuesto a las ganancias corriente y diferido.

Existen diversas transacciones y cálculos para los cuales la determinación de impuestos y la fecha de pago son inciertas. En particular, en el cálculo de los impuestos diferidos, la tasa efectiva de impuestos aplicable a las diferencias temporales, principalmente en las propiedades de inversión, depende del método por el cual el importe en libros de los activos o pasivos será realizado.

La Compañía reconoce pasivos por impuestos corrientes sobre la base de las estimaciones de si los impuestos adicionales serán pagados. Cuando el resultado final de estos asuntos es diferente

Notas a los estados financieros separados (continuación)

de las cantidades que han sido registradas inicialmente, dichas diferencias impactarán los ingresos y las provisiones por impuestos diferidos en el período en el que se determinan. Los impuestos diferidos activos y pasivos son reconocidos en términos netos, en la medida en que están relacionados con la misma autoridad fiscal y vencen en aproximadamente el mismo período.

Las estimaciones y supuestos más significativos considerados por la Gerencia en relación a los estados financieros separados son los siguientes:

(i) Deterioro de activos no financieros -

Al final de cada año, la Compañía evalúa si existen indicios de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existen tales indicios, la Compañía realiza una estimación del importe recuperable del activo. A la fecha de los estados financieros separados, las proyecciones disponibles de estas variables muestran tendencias favorables a los intereses de la Compañía, que soportan la recuperación de sus activos no financieros.

(ii) Valor razonable de las propiedades de inversión -

El valor razonable para las propiedades de inversión que generan rentas, en la fecha en que se reporta la información financiera, ha sido determinado utilizando el método de flujos de caja descontados. El método de flujos de caja descontados involucra la proyección de una serie de flujos de efectivo periódicos de una propiedad. Para esta serie de flujos de caja proyectados, se aplica una tasa de descuento para obtener el valor presente del flujo de ingresos asociados a la propiedad. El cálculo periódico de los flujos de caja es normalmente determinado como los ingresos por alquiler netos de los gastos operativos de funcionamiento. La serie de ingresos operativos netos periódicos, junto con una estimación del valor terminal (que utiliza el método de valoración tradicional) al final del período de proyección, se descuentan a valor presente. La suma de los valores actuales netos es igual al valor de mercado de la propiedad.

Cabe resaltar que para la aplicación de este método, se toman en cuenta estimaciones tales como flujos de efectivo futuros por arrendamientos, ventas, alquileres fijos a los diferentes tipos de inquilinos, costos de operación, costos de construcción (CAPEX), mantenimiento del CAPEX y tasas de descuento aplicables a los activos. Adicionalmente, los riesgos de desarrollo (como la construcción y el abandono) también se tienen en cuenta al determinar el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción.

Para terrenos clasificados como propiedades de inversión, en la fecha en que se reporta la información financiera separada, es determinado mediante tasaciones realizadas por un perito tasador acreditado, independiente y externo, sustentadas en precios de mercado considerando las características específicas de ubicación y condición de las propiedades de la Compañía.

El ambiente económico y las condiciones de mercado positivas desde hace algunos años continuaron en el año 2013 y 2014 para el sector inmobiliario reflejando una gran actividad de transacciones de compra/venta de terrenos y edificaciones. La volatilidad en el sistema financiero se refleja en los mercados inmobiliarios. Por lo tanto, para estimar los valores de mercado de las propiedades de inversión en el estado separado de situación financiera, la

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Gerencia y los consultores externos independientes utilizan su conocimiento del mercado y el criterio profesional, y no dependen únicamente de transacciones comparables históricas.

Los métodos y supuestos significativos utilizados en la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión se detallan en la nota 7(d).

- (iii) Método de depreciación, vidas útiles estimadas y valores residuales del mobiliario y equipo - La determinación del método de depreciación, las vidas útiles estimadas y los valores residuales de los componentes de mobiliario y equipo, involucra juicios y supuestos que podrían verse afectados si las circunstancias cambian. La Gerencia revisa periódicamente estos supuestos y los ajusta de forma prospectiva en el caso de que se identifiquen cambios.

2.4 Nuevos pronunciamientos contables -

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

- NIIF 9 "Instrumentos financieros" -
En julio de 2014, el IASB emitió la versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, que refleja todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y que sustituirá a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición y todas las versiones anteriores de la NIIF 9. La norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición, deterioro y contabilidad de cobertura. La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, con aplicación anticipada permitida. Se requiere la aplicación retroactiva, pero la información comparativa no es obligatoria. La aplicación anticipada de las versiones anteriores de la NIIF 9 (2009, 2010 y 2013) se permite si la fecha de la aplicación inicial es antes del 1 de febrero de 2015. La adopción de la NIIF 9 tendrá un efecto sobre la clasificación y medición de los activos financieros de la Compañía, pero ningún impacto sobre la clasificación y medición de sus pasivos financieros.
- NIIF 15 Los ingresos procedentes de los contratos con los clientes -
La NIIF 15 fue emitida en mayo de 2014 y establece un nuevo modelo de cinco pasos que se aplicará a los ingresos procedentes de los contratos con los clientes. Bajo NIIF 15 los ingresos se reconocen por un importe que refleja la consideración de que la entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o servicios a un cliente. Los principios de la NIIF 15 proporcionan un enfoque más estructurado para la medición y el reconocimiento de ingresos. El nuevo estándar de los ingresos es aplicable a todas las entidades y reemplazará todos los requisitos actuales de reconocimiento de ingresos bajo NIIF. La aplicación retroactiva completa o modificada es requerida para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero 2017, la adopción anticipada es permitida.
- Modificaciones a la NIIF 11 Acuerdos conjuntos: Contabilización de adquisiciones de intereses -
Las modificaciones de la NIIF 11 requieren que un operador conjunto contabilice la adquisición de un interés en una operación conjunta, en la cual la actividad de dicha operación conjunta constituye un negocio, de acuerdo a la NIIF 3. Las enmiendas también aclaran que un interés preexistente en una operación conjunta no se vuelve a medir en la adquisición de una

Notas a los estados financieros separados (continuación)

participación adicional en la misma operación conjunta, mientras que se mantenga el control conjunto. Además, una exclusión de alcance ha sido añadida a la NIIF 11 para especificar que las modificaciones no se aplican cuando las partes que comparten el control conjunto, incluyendo la entidad que informa, estén bajo control común de la misma controladora principal.

Las modificaciones se aplican tanto a la adquisición de la participación inicial en una operación conjunta y la adquisición de cualquier interés adicional en la misma operación conjunta y son efectivas prospectivamente para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016, permitiéndose la adopción anticipada.

- Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38: Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización -

Las modificaciones aclaran el principio de la NIC 16 y de la NIC 38, que los ingresos reflejan un patrón de los beneficios económicos que se generan a partir de operar un negocio (de la cual el activo es parte) en lugar de los beneficios económicos que se consumen a través del uso del activo. Como resultado, un método de depreciación basado en los ingresos no se puede utilizar para depreciar propiedad, planta y equipo y sólo podrán ser utilizados en circunstancias muy limitadas a la amortización de intangibles. Las modificaciones son efectivas prospectivamente a los períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016, permitiendo una adopción anticipada.

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.

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Caja	292	605
Cuentas corrientes (b)	10,326	5,750
Cuentas corrientes administradas por el Scotiabank		
Perú S.A.A.(c)	339	374
	<u>10,957</u>	<u>6,729</u>

- (b) La Compañía mantiene cuentas corrientes en entidades financieras de primer nivel, los cuales están denominados en nuevos soles y dólares estadounidenses, son de libre disponibilidad y no generan intereses.
- (c) En relación al contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía sobre Derechos y Flujos, la Compañía cedió a favor del Scotiabank Perú S.A.A., los flujos de ingresos de efectivo de los derechos de cobro de los alquileres con sus locatarios. Dichos fondos se dispondrán de acuerdo a las necesidades de la Compañía con previa autorización de la entidad financiera.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

4. Cuentas por cobrar comerciales, neto

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Facturas	10,689	7,922
Letras	<u>142</u>	<u>418</u>
	10,831	8,340
Menos -		
Provisión para cuentas de cobranza dudosa (c)	<u>(2,069)</u>	<u>(1,818)</u>
	<u>8,762</u>	<u>6,522</u>

Las cuentas por cobrar comerciales son de vencimiento corriente, están denominadas en nuevos soles y dólares estadounidenses y no devengan intereses.

(b) De acuerdo al análisis efectuado por la Gerencia, el anticuamiento al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, del saldo de cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2014		
	No Deteriorado S/.(000)	Deteriorado S/.(000)	Total S/.(000)
No vencido	3,477	-	3,477
Vencido -			
Hasta 30 días	3,828	-	3,828
De 31 a 90 días	798	-	798
De 91 a 180 días	398	-	398
De 181 a 360 días	261	250	511
Más de 360 días	<u>-</u>	<u>1,819</u>	<u>1,819</u>
	<u>8,762</u>	<u>2,069</u>	<u>10,831</u>

	Al 31 de diciembre de 2013		
	No Deteriorado S/.(000)	Deteriorado S/.(000)	Total S/.(000)
No vencido	2,307	-	2,307
Vencido -			
Hasta 30 días	2,912	-	2,912
De 31 a 90 días	1,030	-	1,030
De 91 a 180 días	273	24	297
De 181 a 360 días	<u>-</u>	<u>1,794</u>	<u>1,794</u>
	<u>6,522</u>	<u>1,818</u>	<u>8,340</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (c) El movimiento de la provisión para cuentas de cobranza dudosa se muestra a continuación:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Saldo inicial	1,818	1,711
Adiciones, nota 16(a), 17(a) y 18(a)	540	758
Recuperos, nota 19(a)	(289)	(384)
Castigos	-	(267)
Saldo final	<u>2,069</u>	<u>1,818</u>

- (d) En opinión de la Gerencia de la Compañía, la provisión para cuentas de cobranza dudosa cubre adecuadamente el riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

5. Inversiones en subsidiarias

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

	Porcentaje de participación en el patrimonio neto		Valor en libros	
	2014 %	2013 %	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A. (c)	95.80	95.03	77,920	65,369
Desarrollos Inmobiliarios MZ S.A.(*)	100.00	100.00	10	10
MZ Retail Inmobiliaria S.A. (*)	100.00	100.00	10	10
			<u>77,940</u>	<u>65,389</u>

- (*) Estas empresas se constituyeron en noviembre 2010 y mayo 2011, respectivamente, en la ciudad de Lima. La actividad económica para ambas compañías es el arrendamiento de locales comerciales. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se encuentran en etapa pre-operativa.

- (b) A continuación se muestra los principales datos financieros de sus inversiones en subsidiarias como son sus activos, pasivos, ingresos y utilidad (pérdida) neta son como sigue:

Entidad	Activos S/.(000)	Pasivos S/.(000)	Ingresos S/.(000)	Utilidad/ (pérdida) neta S/.(000)
Al 31 de diciembre de 2014				
MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	133,690	45,885	13,707	4,958
Desarrollos Inmobiliarios MZ S.A.	14	36	-	2
MZ Retail Inmobiliaria S.A.	9	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2013				
MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	120,763	50,467	15,220	(17,358)
Desarrollos Inmobiliarios MZ S.A.	15	38	-	-
MZ Retail Inmobiliaria S.A.	9	-	-	-

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (c) La subsidiaria MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A. en diciembre de 2010 firmó un contrato con el Fondo de Inversión en Bienes Raíces Larraín Vial-Colliers mediante el cual celebran una asociación en participación con el objeto de llevar a cabo proyectos inmobiliarios (construcción de los centros comerciales Plaza del Sol de Huacho y Plaza de la Luna de Piura) sobre los terrenos de propiedad de la Subsidiaria, el cual tendrá una vigencia de 10 años, no habiendo la obligación de repartir dividendos. A la fecha dichos Centros Comerciales se encuentran construidos.
- (d) Durante el 2014 la Compañía realizó aportes de capital a MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A. por un importe de aproximadamente de S/.12,551,000; en el 2013 no realizó aportes a sus subsidiarias.
- (e) La Gerencia de la Compañía ha revisado las proyecciones de los resultados esperados por las inversiones que mantiene y en su opinión, los valores recuperables de estas inversiones al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, son mayores a sus valores en libros por lo que no es necesario constituir ninguna provisión por pérdida por deterioro de estos activos a la fecha del estado separado de situación financiera.
- (f) La Compañía no presenta estados financieros consolidados con sus subsidiarias debido a que cumple con todas las condiciones establecidas en el párrafo 4 de la NIIF 10 - "Estados Financieros Consolidados", indicadas a continuación:
 - (i) Es una subsidiaria total y se le ha informado que la controladora no presentara estados financieros consolidados y no han manifestado objeciones a ello;
 - (ii) Sus instrumentos de deuda o de patrimonio no se negocian en un mercado público;
 - (iii) No registra, ni está en proceso de hacerlo, sus estados financieros en una comisión de valores u otra organización reguladora; y
 - (iv) Su controladora última Inversiones Centenario S.A.A. elabora estados financieros consolidados que se encuentran disponibles para uso público y cumplen con las NIIF.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

6. Mobiliario y equipo, neto

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

	2014					2013	
	Mobiliario y equipo S/.(000)	Vehículos S/.(000)	Muebles y enseres S/.(000)	Equipos de cómputo S/.(000)	Equipos diversos S/.(000)	Total S/.(000)	Total S/.(000)
Costo -							
Saldo al 1 de enero de 2014	3,015	303	651	241	4,060	8,270	8,031
Adiciones (b)	9	-	172	-	90	271	494
Retiros (c)	-	(202)	-	-	-	(202)	(255)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	3,024	101	823	241	4,150	8,339	8,270
Depreciación acumulada -							
Saldo al 1 de enero de 2014	1,743	72	330	192	2,335	4,672	4,004
Adiciones (e)	260	31	69	25	390	775	817
Retiros (c)	-	(68)	-	-	-	(68)	(149)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	2,003	35	399	217	2,725	5,379	4,672
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2014	1,021	66	424	24	1,425	2,960	3,598
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2013	1,272	231	321	49	1,725	3,598	

(b) Las adiciones del año 2014, corresponden principalmente a la compra de mobiliario para los centros comerciales y las oficinas administrativas, en el año 2013 correspondían principalmente a la compra de dos camionetas rurales, así como de inmobiliarios para los centros comerciales y la oficina administrativa.

(c) Durante el año 2014, la Compañía realizó la venta de dos camionetas rurales y un bus; el costo neto de dichos activos ascendió aproximadamente a S/.134,000 (durante el año 2013, el costo neto ascendió aproximadamente a S/.106,000 generado por la venta del mobiliario de las anteriores oficinas ubicadas en el distrito de San Isidro, así como de dos camionetas rurales) los cuales se presentan en el rubro "Otros gastos operativos" del estado separado de resultados integrales, ver nota 19(a).

(d) El gasto de depreciación del ejercicio ha sido registrado en el estado separado de resultados integrales, de la siguiente forma:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Costo por arrendamiento de centros comerciales y otros servicios, nota 16(a)	775	570
Gastos de administración, nota 17(a)	-	118
Gastos de ventas, nota 18(a)	-	129
	775	817

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (e) La Compañía mantiene seguros que cubren de manera suficiente la totalidad de su mobiliario y equipo. En opinión de la Gerencia de la Compañía, sus políticas de seguros son consistentes con la práctica internacional en la industria.
- (f) Al término del año 2014 y 2013, la Compañía no mantiene hipotecas, ni prendas industriales, ni otras garantías sobre su mobiliario y equipo, referido a los préstamos vigentes.
- (g) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Gerencia efectuó una evaluación sobre el estado de uso de su mobiliario y equipo, y no ha identificado indicios de desvalorización, por lo que, en su opinión, el valor en libros del mobiliario y equipo es recuperable con las utilidades futuras que genere la Compañía.

7. Propiedades de inversión

- (a) A continuación se presenta el movimiento de rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Minka Callao	280,643	260,902
Plaza del Sol de Ica	138,075	116,863
Plaza del Sol de Piura	20,364	25,176
Terrenos	64,376	58,488
Obras en curso	6,157	5,140
	<u>509,615</u>	<u>466,569</u>

- (b) A continuación se presenta el movimiento del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Saldo inicial	466,569	342,299
Compras y costos incurridos por obras en proceso (c)	13,205	14,058
Ventas (e)	(510)	(184)
Retiros (e)	(1,766)	(2,826)
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	32,117	113,222
Saldo final	<u>509,615</u>	<u>466,569</u>

- (c) Al 31 de diciembre de 2014, las compras corresponde a la adquisición de dos terrenos ubicados en la ciudad de Ica y Piura, respectivamente; también se realizaron desembolsos de efectivo para la ampliación y habilitación de nuevos locales comerciales y estacionamientos del centro comercial Plaza del Sol de Ica. Al 31 de diciembre de 2013, corresponde a la compra de un terreno en la ciudad de Ica, y a desembolsos por la construcción del nuevo terminal pesquero a ser reubicado en el Centro Comercial Minka en el Callao. Las adquisiciones de los inmuebles se han financiado con recursos propios y con financiamiento bancario.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(d) Cambio en el valor razonable -

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el valor razonable ha sido determinado sobre la base del método de flujos de caja descontados para las propiedades de inversión destinadas al alquiler de centros comerciales. En el caso de los terrenos, el valor razonable ha sido determinado teniendo en consideración el estudio de mercado inmobiliario de la zona en donde se ubica cada predio, lo cual permite estimar un valor por metro cuadrado de cada uno de estos.

El valor razonable de las propiedades de inversión ha sido determinado de acuerdo con los valores de mercado y en concordancia con las Normas Internacionales de Valuación, la cual se prepara sobre una base agregada y desapalancada. De acuerdo a lo establecido, para estimar los valores de mercado de las propiedades de inversión, se ha utilizado el conocimiento del mercado y juicio profesional, y no solo se basó en transacciones históricas comparables.

La determinación de los valores razonables de los inmuebles que conforman el rubro "Propiedades de inversión" de la Compañía fue realizada por un tercero independiente, el cual tiene un acreditado reconocimiento local e internacional con calidades y calificaciones para valuar los tipos de inmuebles que tiene la Compañía, asimismo, la Gerencia realiza revisiones a dichas valuaciones y analiza las principales variaciones que se pudieran presentar a efectos de evaluar y disponer en su apropiada presentación en los estados financieros separados.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el valor razonable producto de flujos futuros ascendió a aproximadamente S/.32,117,000 y S/.113,222,000, respectivamente, el cual se presenta en el rubro "Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión" del estado separado de resultados integrales.

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	3.00
Tasa de crecimiento promedio en la renta de alquiler	3.02	3.00
Margen EBITDA promedio	49.50	51.20
Tasa de descuento	9.57	10.42

Notas a los estados financieros separados (continuación)

A continuación se presenta el análisis de sensibilidad sobre la valorización de las propiedades de inversión, destinadas al alquiler de centro comerciales y frente a cambios en los factores que la Gerencia de la Compañía estima más relevantes:

	Cambio de tasas	2014 S/.(000)
Tasa de crecimiento promedio en la renta de alquiler (base)		
Incremento	+0.25%	1,101
Disminución	-0.25%	(1,088)
Tasa de descuento (base)		
Incremento	+0.50%	(3,995)
Disminución	-0.50%	4,055

El valor de mercado de las propiedades de inversión solo puede ser confirmado cuando éstas sean vendidas. La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión se realiza de acuerdo con principios aceptados y sobre la base de diversos supuestos. El rango de valor que podría variar está en +/- 10 por ciento, que es a menudo lo esperado en estos casos y es usado en la valuación de propiedades de inversión y debería verse como un indicador de la variabilidad que existe en la determinación tales supuestos y cálculos.

- (e) Corresponde a la venta de las anteriores oficinas administrativas de la Compañía, ubicada en el distrito de San Isidro lo que ascendió en el año 2014 y 2013 a aproximadamente S/.168,000 y S/.508,000, respectivamente. Los retiros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, corresponde a los retiros de las instalaciones del terminal pesquero el que fue re-ubicado en el Centro Comercial Minka y baja de instalaciones para la ampliación para el centro comercial Plaza del Sol de Ica, respectivamente.
- (f) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía mantiene hipotecas, garantías y derechos de flujos, sobre las propiedades de inversión que tiene en obligaciones financieras y que a la fecha se encuentran pendientes de pago, ver nota 8(b) y (c).
- (g) La Compañía mantienen pólizas de seguro sobre sus principales propiedades de inversión; de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

8 Obligaciones financieras

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

Tipo de obligación	Tasa de Interés %	Vencimiento	Corriente		No corriente		Total	
			2014 S/.(000)	2013 S/.(000)	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Arrendamiento financiero (b) -								
	Libor a 90 días +							
Scotiabank Perú S.A.A.	4.1450%	Mayo de 2018	3,736	3,495	9,340	12,232	13,076	15,727
Pagarés (c) -								
BBVA Banco Continental S.A.	2.03	Abril de 2015	6,576	-	-	-	6,576	-
BBVA Banco Continental S.A.	2.03	Enero de 2015	3,886	-	-	-	3,886	-
BBVA Banco Continental S.A.	3.40	Enero 2014	-	6,151	-	-	-	6,151
BBVA Banco Continental S.A.	2.90	Febrero 2014	-	3,635	-	-	-	3,635
			<u>14,198</u>	<u>13,281</u>	<u>9,340</u>	<u>12,232</u>	<u>23,538</u>	<u>25,513</u>

(b) En diciembre de 2008, la Compañía suscribió un contrato de arrendamiento financiero con Scotiabank Perú S.A.A. con la finalidad de financiar la construcción del Centro Comercial Plaza del Sol de Ica por un monto de US\$10,000,000. Asimismo, se encuentra en garantía por dicho financiamiento el terreno del Centro Comercial Plaza del Sol de Ica hasta por un valor de US\$5,000,000. La Compañía ha decidido coberturar la volatilidad de la tasa de interés del financiamiento mediante la suscripción de un contrato swap con Scotiabank Perú S.A.A. dicho instrumento financiero derivado ha sido designado por la Gerencia como de negociación, ver nota 10.

En relación a los arrendamientos financieros los principales covenants a cumplir son:

- El ratio EBITDA sobre servicios de deuda resulta de dividir (i) el EBITDA del periodo, entre (ii) el pasivo financiero de corto y largo plazo, el cual no debe ser mayor a 1.25.
- El ratio de Deuda sobre EBITDA, resulta dividir (i) el pasivo financiero de corto y largo plazo, entre (ii) el EBITDA del periodo, el cual no deberá ser menor a 4.50 durante el primer trimestre 2010, menor a 4.00 durante los tres últimos trimestres de 2010, menor a 3.50 durante los años 2011 y 2012, y menor a 2.50 del año 2013 en adelante.
- El ratio de total pasivos más impuestos diferidos sobre el patrimonio menos los intangibles y la deuda con relacionadas, el cual no deberá ser menor a 1.30 durante los dos primeros trimestres de 2010 y menor a 1.15 a partir del tercer trimestre de 2010 en adelante.

En opinión de la Gerencia, la Compañía ha cumplido con dichas obligaciones y cláusulas restrictivas derivadas de los financiamientos al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

(c) Corresponden a renovaciones de los pagarés suscritos por la Compañía por importes ascendentes a US\$2,200,000 y US\$1,300,000, respectivamente, estos pagarés son de vencimiento corriente, devengan intereses a una tasa vigente en el mercado local y pueden ser renovados a su vencimiento.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(d) Las obligaciones financieras a largo plazo son pagaderas como sigue:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
2015	-	3,495
2016	3,736	3,495
2017	3,736	3,495
2018	1,868	1,747
	<u>9,340</u>	<u>12,232</u>

(e) Los pagos mínimos futuros para el arrendamiento financiero descritos en el acápite (a) de la presente nota, netos de los cargos financieros futuros son los siguientes:

	2014		2013	
	Pagos mínimos S/.(000)	Valor presente de los pagos mínimos S/.(000)	Pagos mínimos S/.(000)	Valor presente de los pagos mínimos S/.(000)
Entre un año	4,256	3,736	4,130	3,495
Entre un año y más años	9,912	9,340	13,243	12,232
	<u>14,168</u>	<u>13,076</u>	<u>17,373</u>	<u>15,727</u>
Menos - cargas financieras	<u>(1,092)</u>	<u>-</u>	<u>(1,646)</u>	<u>-</u>
Total	<u>13,076</u>	<u>13,076</u>	<u>15,727</u>	<u>15,727</u>

(f) Durante el año 2014, las obligaciones financieras generaron intereses ascendentes aproximadamente a S/.1,347,000 (S/.3,131,000 en el año 2013), los cuales se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado separado de resultados integrales, ver nota 20. Asimismo, al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, existen intereses de préstamos pendientes de pago por aproximadamente S/.53,000 y S/.179,000, respectivamente, los cuales se presentan en el rubro "Otras cuentas por pagar" del estado separado de situación financiera, ver nota 11.

9. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, las facturas por pagar comerciales ascienden aproximadamente a S/.6,682,000 y S/.4,335,000, respectivamente, corresponden a obligaciones con proveedores nacionales y del exterior, originadas principalmente por la adquisición de servicios. Las facturas por pagar están denominadas en nuevos soles y en dólares estadounidenses, no devengan intereses y sus vencimientos son corrientes.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

10. Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 los instrumentos financieros derivados, corresponden a un contrato de swap de tasas de interés designado como de negociación, y que, están registrados a su valor razonable con cambios en resultados. El detalle de esta operación es como sigue:

Pagador monto variable	Tasa variable	Tasa fija %	Periodicidad	Vencimiento	Valor razonable	
					2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Scotiabank Perú S.A.A.	Libor a 90 días	3.51	32 pagos trimestrales	28 de mayo de 2018	629	981

El instrumento financiero fue adquirido por la Compañía para reducir la exposición al riesgo de volatilidad de la tasa de interés asociado al arrendamiento financiero suscrito con Scotiabank Perú S.A.A., el mismo que fue obtenido para efectuar la construcción del Centro Comercial Plaza del Sol de Ica, ver nota. Las variaciones en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados en el año 2014 por S/.352,000 (S/.492,000 en el 2013) han sido reconocidas en el rubro "Cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados" del estado separado de resultados integrales.

11. Otras cuentas por pagar

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Impuestos a las ganancias por pagar	1,989	372
Remuneraciones, participaciones y liquidaciones por pagar	698	2,838
Anticipos de clientes	615	198
Depósitos en garantía	584	229
Intereses por pagar, nota 8(f)	53	179
Compensación por tiempo de servicios	-	302
Otros menores	966	623
	<u>4,905</u>	<u>4,741</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

12. Ganancias diferidas

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Hipermercados Tottus S.A. (b)	1,269	1,318
Sodimac Perú S.A. (b)	201	212
Servicio de gerenciamiento a relacionadas (c)	68	86
Otros	-	77
	<u>1,538</u>	<u>1,693</u>

(b) Corresponden principalmente a los alquileres entre 7 y 20 años cobrados por anticipado a los arrendatarios por el derecho de superficie de las tiendas ubicadas en Callao e Ica. Dichos alquileres tienen contratos con vencimiento a 29 años.

(c) Corresponden a los montos pagados por sus relacionadas MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A. e Interamerica de Comercio S.A. por los servicios de gerenciamiento de los centros comerciales, los cuales son determinados en base a la facturación de las relacionadas y que son reconocidos como ingreso por la Compañía en la medida que sus relacionadas reconozcan el devengo de los ingresos por arrendamientos en sus estados financieros separados.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

13. Impuesto a las ganancias

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

	Al 1 de enero de 2013 S/.(000)	(Cargo)/abono S/.(000)	Al 31 de diciembre de 2013 S/.(000)	(Cargo)/abono S/.(000)	Al 31 de diciembre de 2014 S/.(000)
Activo					
Valor razonable de instrumentos financieros derivados	438	9	447	(10)	437
Provisión de cobranza dudosa	319	285	604	(219)	385
Provisión de vacaciones	227	(41)	186	180	366
	<u>984</u>	<u>253</u>	<u>1,237</u>	<u>(49)</u>	<u>1,188</u>
Pasivo					
Mayor valor de las propiedades de inversión	(56,547)	(42,574)	(99,121)	7,137	(91,984)
Otros menores	(162)	11	(151)	1	(150)
	<u>(56,709)</u>	<u>(42,563)</u>	<u>(99,272)</u>	<u>7,138</u>	<u>(92,134)</u>
Pasivo diferido, neto	<u>(55,725)</u>	<u>(42,310)</u>	<u>(98,035)</u>	<u>7,089</u>	<u>(90,946)</u>

En opinión de la Gerencia de la Compañía el pasivo diferido será aplicado en los próximos años, en base a los cambios de valor que producen estas diferencias temporales, así como las utilidades gravables futuras que generará la Compañía, de acuerdo con sus proyecciones de ingresos y flujos de caja del negocios.

De acuerdo con lo establecido por la Ley N°30296, el impuesto a las ganancias diferido al 31 de diciembre de 2014 ha sido actualizado aplicando las tasas que se encontrarán vigentes a partir del 1 de enero de 2015, ver nota 15(a). El efecto de la aplicación de las nuevas tasas de Impuesto a las ganancias se incluye en el resultado del ejercicio.

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Corriente	4,887	1,717
Diferido	<u>(7,089)</u>	<u>42,310</u>
	<u>(2,202)</u>	<u>44,027</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	Por el año terminado al 31 de diciembre de 2014		Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013	
	S/.(000)	%	S/.(000)	%
Utilidad antes del impuesto a las ganancias	<u>52,831</u>	<u>100.00</u>	<u>123,898</u>	<u>100.00</u>
Gasto teórico	15,849	30.00	37,169	30.00
Efecto en cambio de tasa	(14,092)	(26.67)	-	-
Efecto neto por gastos no deducibles y otras partidas no gravadas	<u>445</u>	<u>0.84</u>	<u>6,858</u>	<u>5.53</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>2,202</u>	<u>4.17</u>	<u>44,027</u>	<u>35.53</u>

14. Patrimonio neto

- (a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre del 2014, el capital autorizado, suscrito y pagado está representado por 239,013,405 acciones comunes (207,830,400 acciones comunes al 31 de diciembre del 2013), íntegramente autorizadas y pagadas y cuyo valor nominal es de S/.1.00 cada una.

En Junta General de Accionistas de fecha 19 de diciembre de 2014, se acordó incrementar el capital social mediante aporte de efectivo por US\$10,571,000 (equivalente a S/.31,183,000). En la Junta General de Accionistas de fechas 23 de setiembre y 30 de diciembre de 2013 se acordó incrementar el capital social mediante aporte de efectivo por US\$13,760,000 (equivalente a S/.38,005,000) y S/.9,132,000.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la estructura de participación accionariada que participa en el capital emitido de la Compañía está formado por:

Porcentaje de participación individual en el capital	Número de accionistas	Porcentaje total de participación
De 0.01 a 20.00	1	0.01
De 20.01 a 100.00	<u>1</u>	<u>99.99</u>
	<u>2</u>	<u>100.00</u>

En el mes de junio de 2013, el 100 por ciento de las de acciones representativas del capital social de la Compañía fueron transferidas a Inversiones Centenario S.A.A., ver nota 1.

- (b) Reserva legal -

Según lo dispone la Ley General de Sociedades, se requiere que un mínimo del 10 por ciento de la utilidad distributable de cada ejercicio, se transfiera a reservas legales hasta que ésta sea igual al 20 por ciento del capital. Las reservas legales pueden compensar pérdidas o puede ser

Notas a los estados financieros separados (continuación)

capitalizada, existiendo en ambos casos la obligación de reponerla. La Compañía registra la apropiación de las reservas legales al año siguiente al que se genera, cuando ésta es aprobada por la Junta General de Accionistas.

15. 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 las ganancias es de 30 por ciento sobre la utilidad gravable, luego de deducir la participación de los trabajadores que se calcula con una tasa de 5 por ciento sobre la utilidad imponible.

En atención a la Ley 30296, publicada al 31 de diciembre de 2014 y vigente a partir del 01 de enero de 2015, la tasa del impuesto a las ganancias 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.

Por otro lado, personas jurídicas no domiciliadas en el Perú y las personas naturales están sujetas a la retención de un impuesto adicional sobre los dividendos recibidos. Al respecto, en atención a la Ley 30296, el impuesto adicional a los dividendos por las utilidades generadas será el siguiente:

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

- (b) Para propósito de la determinación del impuesto a las ganancias e impuesto general a las ventas, 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 Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a las ganancias calculado por la Compañía en los cuatro años posteriores al año de la presentación de la declaración de impuestos. Las declaraciones juradas del impuesto a las ganancias e impuesto general a las ventas de los años 2011 al 2014 de la Compañía están pendientes de fiscalización por parte de la Administración Tributaria, Por los períodos abiertos y debido a las posibles interpretaciones que la Administración 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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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.

16. Costos por arrendamiento de centros comerciales y otros servicios

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Servicios prestados por terceros (b)	14,353	11,449
Cargas diversas de gestión	996	1,299
Cargas de personal	824	4,002
Depreciación, nota 6(d)	775	570
Tributos	605	698
Provisión para cuentas de cobranza dudosa, nota 4(c)	-	209
Otros gastos	131	550
	<u>17,684</u>	<u>18,777</u>

(b) Corresponde principalmente a gastos efectuados para la operatividad de los centros comerciales entre los cuales incluyen los gastos vigilancia, gastos de mantenimiento, seguridad, entre otros.

17. Gastos de administración

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Servicios prestados por terceros (b)	11,996	4,488
Cargas diversas de gestión	2,430	439
Tributos	1,592	1,549
Cargas de personal	1,433	8,442
Provisión para cuentas de cobranza dudosa, nota 4(c)	540	503
Depreciación, nota 6(d)	-	118
Otros gastos	166	1,430
	<u>18,157</u>	<u>16,969</u>

(b) Corresponde principalmente a servicios corporativos incurridos con sus afiliadas por el servicio de contabilidad, finanzas, legales y otros servicios a terceros; cabe indicar; que desde el mes de abril del 2014 por una decisión de la Principal, todo el personal paso a formar parte de esta, refacturándose el servicio de planilla a la Compañía, lo que generó un incremento del año 2013.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

18. Gastos de ventas

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Servicios prestados por terceros (b)	4,325	3,693
Cargas de personal	659	2,508
Depreciación, nota 6(d)	-	129
Provisión para cuentas de cobranza dudosa, nota 4(c)	-	46
Otros gastos	<u>87</u>	<u>519</u>
	<u>5,071</u>	<u>6,895</u>

(b) Corresponde principalmente a gastos de marketing y publicidad que la Compañía ha incurrido para la difusión de sus centros comerciales.

19. Otros ingresos y gastos

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Otros ingresos -		
Recuperación de gastos de terceros	1,030	267
Recupero de cuentas en cobranza dudosa, nota 4(c)	289	384
Ingreso por venta de propiedades de inversión, nota 7(e)	168	508
Venta de mobiliario y equipo (b)	138	308
Ingreso por obsequios	106	343
Otros ingresos	<u>1,090</u>	<u>53</u>
	<u>2,821</u>	<u>1,863</u>
Otros gastos -		
Costo de enajenación por venta de inversiones inmobiliarias, nota 7(e)	513	184
Costo de enajenación de mobiliario y equipo, nota 6(c)	134	106
Costo de obsequios	100	343
Costo de propiedades de inversión retiradas	-	2,826
Otros gastos	<u>1,107</u>	<u>587</u>
	<u>1,854</u>	<u>4,046</u>

(b) Durante el 2013 la Compañía realizó la venta de dos terrenos que mantenía como propiedad de inversión.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

20. Ingresos y gastos financieros

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Ingresos financieros -		
Intereses sobre préstamos a relacionadas, nota 21	171	265
Otros	8	41
	<u>179</u>	<u>306</u>
Gastos financieros -		
Intereses de préstamos, nota 8(f)	1,347	3,131
Gastos, comisiones bancarias y otros	58	62
Intereses de préstamos a relacionadas, nota 21	-	542
	<u>1,405</u>	<u>3,735</u>

21. Saldos y transacciones con partes relacionadas

(a) A continuación se presentan las principales transacciones efectuadas por la Compañía con sus relacionadas en los años 2014 y de 2013:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Préstamos a relacionadas	31,672	12,238
Servicios de administración a MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	1,501	1,418
Intereses sobre préstamos a relacionadas, neto	171	(277)
Compras de productos y servicios recibidos	4	4

(b) A continuación se presenta el detalle de las cuentas por cobrar y por pagar a sus relacionadas al 31 de diciembre de 2014 y de 2013:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Cuentas por cobrar comerciales		
MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	1,767	32
Interamerica de Comercio S.A.	48	130
Desarrollo Inmobiliario MZ S.A.	36	35
Inversiones Centenario S.A.A.	10	41
	<u>1,861</u>	<u>238</u>
Otras cuentas por cobrar		
MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A. (d)	31,672	11,391
Interamerica de Comercio S.A. (e)	906	847
	<u>32,578</u>	<u>12,238</u>
	<u>34,439</u>	<u>12,476</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Por plazo -		
Porción corriente	2,767	12,476
Porción no corriente	<u>31,672</u>	<u>-</u>
	<u>34,439</u>	<u>12,476</u>
Cuentas por pagar comerciales		
Inversiones Centenario S.A.A.	<u>2,500</u>	<u>-</u>

- (c) Las cuentas por cobrar y por pagar comerciales se originan por servicios otorgados y servicios recibidos, las que son consideradas de vencimiento corriente, no devengan intereses y no cuentan con garantías específicas.
- (d) Al 31 de diciembre de 2014, corresponde principalmente al préstamo que la Compañía otorgó en el mes de diciembre a su subsidiaria para efectuar la cancelación de las operaciones de arrendamiento financiero, el cual asciende a US\$10,571,000 (S/.31,595,000 en nuevos soles) tiene una tasa de interés equivalente a la Libor a 3 meses más 4.0 por ciento nominal anual, y la integridad de la deuda vence en diciembre del 2021. Al 31 de diciembre de 2013, corresponde a préstamos que la Compañía otorgó a su subsidiaria para capital de trabajo, los cuales ascienden a US\$4,076,000 (S/.11,391,000 en nuevos soles) tuvieron una tasa de interés entre 2.51 y 3.23 por ciento, vencieron en el primer trimestre de 2014 y fueron totalmente pagados en dicho año.
- (e) El saldo de otras cuentas por cobrar a Interamerica de Comercio S.A. mantenido al 2014 correspondía a un préstamo originalmente de US\$ 358,000, para la cancelación de financiamientos bancarios contratados para el desarrollo de la actividad inmobiliaria de la compañía, y que en razón de su situación financiera, esta compañía solicitó una extensión del plazo cancelación del mutuo recibido, constituyéndose un nuevo préstamo por un importe ascendente a U\$S303,000 (equivalente a S/.906,000) producto de amortizaciones, devengando una tasa de interés de 2.51 por ciento.
- (f) La Compañía efectúa sus operaciones con sus empresas relacionadas, bajo las mismas condiciones que las efectuadas con terceros, por consiguiente no hay diferencias en las políticas de precios ni en la base de liquidación de impuestos; en relación a las formas de pago, las mismas no difieren con políticas otorgadas a terceros.
- (g) Los gastos por participaciones, remuneraciones y otros conceptos a los miembros del Directorio y de la Gerencia clave de la Compañía ascendieron a S/.1,220,000 y S/.3,570,000 durante el año 2014 y de 2013, respectivamente.

22. Contingencias

Actualmente, la Compañía tiene vigentes diversos procesos, tributarios, legales y laborales relacionados a sus operaciones, las cuales se registran y se revelan de acuerdo con las NIIF según lo expuesto en la nota 2.2(p). En opinión de la Gerencia y de los asesores legales de la Compañía, el resultado final de estos procesos no representará desembolsos para la Compañía, por lo que no se ha registrado ninguna provisión para estos procesos al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

23. Objetivos y políticas de gestión de riesgos financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, comprenden las cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar, cuentas por pagar a relacionadas, obligaciones financieras que devengan intereses. El principal objetivo de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía y ofrecer garantías para respaldar sus operaciones. La Compañía mantiene efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar con partes relacionadas y otras cuentas por cobrar que provienen directamente de sus operaciones.

En este sentido, el riesgo es inherente a las actividades de la Compañía; sin embargo, es gestionado a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuos, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgos es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía y cada individuo dentro de la misma es responsable por las exposiciones al 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.

(a) Estructura de gestión de riesgos -

La estructura de gestión de riesgos tiene como base el Directorio de la Compañía, que es el responsable final de identificar y controlar los riesgos, sin embargo, hay distintos organismos independientes responsables de la gestión y monitoreo de los riesgos, como se explica a continuación:

(i) Directorio -

El Directorio es el responsable del enfoque general para el manejo de riesgos y de la aprobación de las políticas y estrategias vigentes a la fecha. 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, uso de instrumentos financieros derivados y no derivados, de ser el caso.

(ii) Gerencia General y Gerencia de Finanzas -

La Gerencia General y la Gerencia de Finanzas son responsables de manejar los activos y pasivos de la Compañía y toda la estructura financiera. Principalmente, es responsable del manejo de los fondos y riesgos de liquidez de la Compañía; asumiendo los riesgos de liquidez, tasas de interés y cambio de moneda relacionados, según las políticas y límites actualmente vigentes.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(b) Mitigación de riesgos -

La Gerencia de la Compañía es conoedora de las condiciones existentes en el mercado y, sobre la base de su conocimiento y experiencia, controla los riesgos antes indicados, siguiendo las políticas aprobadas por la Junta General de Accionistas y Directores.

La Compañía está expuesta a los riesgos de crédito, de mercado, de liquidez y riesgo de gestión de capital.

23.1 Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es el riesgo que una contraparte no cumpla con sus obligaciones asumidas por las contrapartes de un contrato o instrumento financiero. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar, y por sus actividades financieras, incluyendo sus depósitos en instituciones financieras y otros instrumentos financieros.

(i) Cuentas por cobrar comerciales -

El riesgo de crédito en los clientes es manejado por la Gerencia, sujeto a políticas, procedimientos y controles debidamente establecidos. Los saldos pendientes por cobrar son periódicamente revisados para asegurar su recupero. La Compañía realiza una evaluación sobre el riesgo de cobrabilidad de las cuentas por cobrar comerciales para determinar la respectiva provisión. La máxima exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 es el valor en libros de cada clase, de cuenta por cobrar, las cuales poseen solvencia y solidez crediticia, asegurando la oportuna cancelación de los saldos por cobrar, ver nota 4.

(ii) Instrumentos financieros y depósitos en instituciones financieras -

Este riesgo es manejado por la Gerencia de Finanzas de acuerdo con los principios proporcionados por la Gerencia para minimizar la concentración del riesgo y, por consiguiente, mitigar pérdidas financieras provenientes de incumplimientos potenciales de la contraparte. La máxima exposición al riesgo de crédito de los componentes de los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, proviene de los rubros "Efectivo y equivalentes de efectivo", "Otras cuentas por cobrar" y "Cuentas por cobrar relacionadas". Los saldos bancarios se encuentran depositados en instituciones financieras de primer nivel con calidad crediticia A+ y A.

(iii) Cuentas por cobrar con partes relacionadas -

Debido a la naturaleza de estas cuentas, el riesgo de crédito es bajo porque se trata de transacciones con partes relacionadas, cuyas deudas son cobradas o liquidadas en el largo plazo. Ninguno de los préstamos a partes vinculadas esta vencido ni deteriorado. En opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene concentración de riesgo crediticio al 31 de diciembre 2014 y de 2013.

23.2 Riesgo de mercado -

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

(i) Riesgo de tasa de interés -

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La Compañía está expuesta al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado relacionados principalmente a las obligaciones financieras con tasa variable.

La Compañía gestiona su riesgo de tasa de interés manteniendo una cartera equilibrada de préstamos con tasas de interés fija. La Compañía no está afectada a volatilidades en la tasa de interés debido a que principalmente sus deudas son a tasas fijas, por lo que no tendría efecto significativo en los resultados separados dado que principalmente sus obligaciones son a tasas fijas a condiciones de mercado.

(ii) Riesgo de tipo de cambio-

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable a los flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Gerencia de Finanzas de la compañía es la responsable de identificar, medir, controlar e informar la exposición al riesgo cambiario global de la Compañía. El riesgo cambiario surge cuando la Compañía presenta descalces entre su posiciones activas, pasivas y fuera del balance en las distintas monedas en las que opera, que son principalmente nuevos soles (moneda funcional) y dólares estadounidenses. La Gerencia monitorea este riesgo a través del análisis de las variables macro-económicas del país.

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a las tasas de cambio del mercado libre. Los tipos de cambio vigentes al 31 de diciembre de 2014 publicados por la Superintendencia de Banca Seguros y Administración de Fondo de Pensiones aplicados por la Compañía en las cuentas de activo y pasivo son 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).

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2014 US\$(000)	2013 US\$(000)
Activo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	948	1,007
Cuentas por cobrar comerciales	580	692
Cuentas por cobrar a relacionadas	10,571	-
Otras cuentas por cobrar	-	333
	<u>12,099</u>	<u>2,032</u>
Pasivo		
Obligaciones financieras	(7,875)	(9,125)
Cuentas por pagar comerciales	(102)	(293)
Cuentas por pagar a relacionadas	(4)	
Otras cuentas por pagar	(144)	-
	<u>(8,125)</u>	<u>(9,418)</u>
Instrumentos financieros derivados	(210)	(351)
Posición pasiva, neta	<u>3,764</u>	<u>(7,737)</u>

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía no tiene operaciones vigentes con productos derivados para la cobertura de su riesgo de cambio. Asimismo, durante el año 2014 y 2013, la Compañía ha registrado una pérdida por diferencia en cambio neta de S/.927,000 y S/.4,240,000, las cuales se presenta en el rubro "Diferencia en cambio, neta" del estado separado de resultados integrales.

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

Análisis de sensibilidad	Cambio en tasas de cambio %	Ganancias/(pérdidas) antes de impuesto a las ganancias	
		2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Devaluación -			
Dólares estadounidenses	5	558	1,082
Dólares estadounidenses	10	1,115	2,164
Revaluación -			
Dólares estadounidenses	5	(558)	(1,082)
Dólares estadounidenses	10	(1,115)	(2,164)

Notas a los estados financieros separados (continuación)

23.3 Riesgo de liquidez -

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con pasivos financieros al vencimiento y reemplazar los fondos cuando sean retirados. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros.

La liquidez se controla a través del calce de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo de los excedentes de liquidez, lo cual le permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

En el caso que la Compañía no cuente, en un momento determinado, con los recursos necesarios para hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo, cuenta con varias líneas de crédito con prestigiosas instituciones financieras, así como el soporte financiero de su Principal.

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito principalmente.

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

	Menor a 1 año S/.(000)	Entre 1 y 8 años S/.(000)	Total S/.(000)
Al 31 de diciembre de 2014			
Obligaciones financieras			
Amortización de capital	14,198	9,340	23,538
Amortización de intereses	423	669	1,092
Cuentas por pagar comerciales	6,682	-	6,682
Cuentas por pagar a relacionadas	2,500	-	2,500
Otras cuentas por pagar	4,905	-	4,905
	<u>28,708</u>	<u>10,009</u>	<u>38,717</u>
Al 31 de diciembre de 2013			
Obligaciones financieras			
Amortización de capital	13,281	12,232	25,513
Amortización de intereses	640	1,006	1,646
Cuentas por pagar comerciales	4,335	-	4,335
Otras cuentas por pagar	4,741	-	4,741
	<u>22,997</u>	<u>13,238</u>	<u>36,235</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

23.4 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 maneja capital, que es un concepto más amplio que el "Patrimonio neto" que se muestra en el estado separado 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.

A continuación se muestra el cálculo del índice de apalancamiento al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 fue el siguiente:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Obligaciones financieras	23,538	25,513
Cuentas por pagar comerciales	6,682	4,335
Cuentas por pagar a relacionadas	2,500	-
Otras cuentas por pagar	4,905	4,741
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(10,957)</u>	<u>(6,729)</u>
Deuda neta (a)	26,668	27,860
Patrimonio neto	<u>515,515</u>	<u>428,602</u>
Total deuda neta y capital (b)	<u>542,183</u>	<u>456,462</u>
Ratio de apalancamiento (a) / (b)	<u>0.05</u>	<u>0.06</u>

24. Valor razonable de los instrumentos financieros -

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, los instrumentos financieros que la Compañía mantiene a valor razonable, comprenden únicamente a los instrumentos financieros derivados establecidos en la nota 10, y que, de acuerdo a lo indicado en la nota 2.2.(a)(v), han sido consideradas en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Pasivos medidos a valor razonable -		
Nivel 2		
Swap de tasas de interés	629	981

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Los otros instrumentos financieros se llevan al costo amortizado y su valor razonable estimado para divulgarlo en esta nota, así como el nivel en la jerarquía de valor razonable se describe a continuación:

Nivel 1 -

- El efectivo y equivalentes de efectivo no representa un riesgo de crédito ni de tasa de interés significativo; por lo tanto, sus valores en libros se aproximan a su valor razonable.
- Las cuentas por cobrar, debido a que se encuentran netas de su provisión para incobrabilidad y, principalmente, tienen vencimientos menores a tres meses, la Gerencia ha considerado que su valor razonable no es significativamente diferente a su valor en libros.
- Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, debido a su vencimiento corriente, la Gerencia de la Compañía estima que su saldo contable se aproxima a su valor razonable.

Nivel 2 -

- Para los otros pasivos financieros se ha determinado sus valores razonables 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.

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.

Nivel 3 -

- Propiedades de inversión, cuyos valores razonables fueron determinados mediante el Nivel 3 de la jerarquía.
- Inversiones financieras sin cotización bursátil a valor razonable con cambios en patrimonio.

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

Acerca de EY

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

Para más información visite ey.com

© 2015 EY
All Rights Reserved.

