

MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.

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



Building a better
working world



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

Más información: Datos Perú

MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.

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

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Dictamen de los auditores independientes

A los Accionistas de MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A. (una compañía peruana subsidiaria de Multimercados Zonales S.A.), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas (incluidas en las notas 1 al 21 adjuntas).

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Gerencia determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros 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 basada en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con las Normas 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 tener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

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

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

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

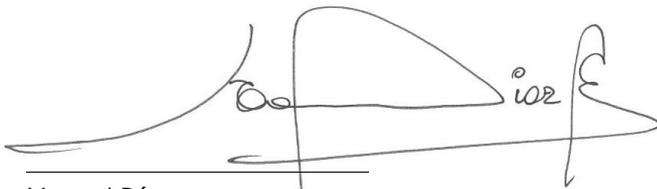
Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de MZ Inmobiliaria & Desarrolladora 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.

Lima, Perú,
20 de mayo de 2015

Refrendado por:

Gardes, Loldiver, Bunge & Asociados



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

MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.

Estado 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 | 4 | 2,104 | 2,928 | Obligaciones financieras | 8 | 4,484 | 8,594 |
| Cuentas por cobrar comerciales, neto | 5 | 2,841 | 1,667 | Cuentas por pagar comerciales | 9 | 1,205 | 2,387 |
| Cuentas por cobrar a relacionadas | 18(b) | 2 | 9 | Cuentas por pagar a relacionadas | 18(b) | 2,556 | 11,562 |
| Otras cuentas por cobrar | | 157 | 341 | Otras cuentas por pagar | | 790 | 899 |
| Gastos contratados por anticipado | | 289 | 610 | Total pasivo corriente | | 9,035 | 23,442 |
| Impuestos por recuperar | 6 | 1,962 | 743 | Obligaciones financieras | 8 | - | 24,091 |
| Total activo corriente | | 7,355 | 6,298 | Cuentas por pagar a relacionadas | 18(b) | 31,672 | - |
| Impuestos por recuperar | 6 | 15,876 | 11,754 | Pasivo por impuesto a las ganancias diferido | 10 | 5,178 | 2,904 |
| Propiedades de inversión | 7 | 109,642 | 101,725 | Ganancias diferidas | | - | 30 |
| Mobiliario y equipo, neto | | 816 | 981 | Total pasivo | | 45,885 | 50,467 |
| Intangibles | | 1 | 5 | Patrimonio neto | 11 | | |
| Total activo no corriente | | 126,335 | 114,465 | Capital emitido | | 81,340 | 68,789 |
| Total activo | | 133,690 | 120,763 | Contrato en participación | | 18,627 | 18,627 |
| | | | | Reserva legal | | 17 | 17 |
| | | | | Otras reservas | | (1,501) | (1,501) |
| | | | | Resultados acumulados | | (10,678) | (15,636) |
| | | | | Total patrimonio neto | | 87,805 | 70,296 |
| | | | | Total pasivo y patrimonio neto | | 133,690 | 120,763 |

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

MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.

Estado de resultados integrales

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

| | Nota | 2014 S/.(000) | 2013 S/.(000) |
|---|----------|------------------|------------------|
| Ingresos por arrendamientos de centros comerciales y otros servicios | 1(b) | 15,138 | 15,220 |
| Costos por arrendamientos de centros comerciales y otros servicios | 13 | <u>(4,986)</u> | <u>(5,104)</u> |
| Margen bruto por arrendamientos de centros comerciales y otros servicios | | <u>10,152</u> | <u>10,116</u> |
| Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión | 7(b) | <u>7,008</u> | <u>(18,960)</u> |
| Margen por arrendamiento de inmuebles | | <u>17,159</u> | <u>(8,844)</u> |
| Ingresos (gastos) operativos | | | |
| Gastos de administración | 14 | (4,307) | (3,048) |
| Gastos de ventas | 15 | (1,603) | (1,824) |
| Otros ingresos operativos | 16 | 1,648 | 709 |
| Otros gastos operativos | 16 | <u>(1,023)</u> | <u>(244)</u> |
| | | <u>(5,285)</u> | <u>(4,407)</u> |
| Utilidad (pérdida) de operación | | <u>11,875</u> | <u>(13,251)</u> |
| Otros ingresos (gastos) financieros | | | |
| Ingresos financieros | 17 | 1 | 17 |
| Gastos financieros | 17 | (2,721) | (2,421) |
| Diferencia en cambio, neta | 20.2(ii) | <u>(1,922)</u> | <u>(3,691)</u> |
| | | <u>(4,642)</u> | <u>(6,095)</u> |
| Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias | | <u>7,232</u> | <u>(19,346)</u> |
| Impuesto a las ganancias | 10(b) | <u>(2,274)</u> | <u>1,988</u> |
| Utilidad (pérdida) neta | | <u>4,958</u> | <u>(17,358)</u> |
| Otros resultados integrales | | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Total resultados integrales del ejercicio | | <u>4,958</u> | <u>(17,358)</u> |

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

MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto

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

| | Capital emitido S/.(000) | Contrato en participación S/.(000) | Reserva legal S/.(000) | Otras reservas S/.(000) | Resultados acumulados S/.(000) | Total S/.(000) |
|-----------------------------------|--------------------------------|--|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| Saldos al 1 de enero de 2013 | 68,789 | 18,627 | 17 | (1,501) | 1,722 | 87,654 |
| Pérdida neta | - | - | - | - | (17,358) | (17,358) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2013 | 68,789 | 18,627 | 17 | (1,501) | (15,636) | 70,296 |
| Aporte de capital, nota 11(a) | 12,551 | - | - | - | - | 12,551 |
| Utilidad neta | - | - | - | - | 4,958 | 4,958 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2014 | 81,340 | 18,627 | 17 | (1,501) | (10,678) | 87,805 |

MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.

Estado de flujos de efectivo

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

| | 2014 S/.(000) | 2013 S/.(000) |
|---|------------------|------------------|
| Actividades de operación | | |
| Cobranzas a clientes | 13,965 | 15,753 |
| Pagos a proveedores | (12,859) | (13,913) |
| Pago de remuneraciones y beneficios sociales | (206) | (888) |
| Pago de impuestos | (838) | (825) |
| Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación | <u>62</u> | <u>127</u> |
| Actividades de inversión | | |
| Adquisición de mobiliario y equipo | (42) | (92) |
| Adquisición de propiedades de inversión | (909) | (136) |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión | <u>(951)</u> | <u>(228)</u> |
| Actividades de financiamiento | | |
| Obtención de préstamo de relacionadas | 31,595 | 11,015 |
| Pago de préstamos de relacionadas | (11,396) | - |
| Pago de préstamos de terceros | - | (7,358) |
| Pago de obligaciones financieras | (32,685) | (2,463) |
| Aportes de capital | 12,551 | - |
| Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento | <u>65</u> | <u>1,194</u> |
| Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo | (824) | 1,093 |
| Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año | <u>2,928</u> | <u>1,835</u> |
| Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año | <u>2,104</u> | <u>2,928</u> |

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

MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

1. Identificación y actividad económica

(a) Identificación -

MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A. (en adelante "la Compañía") se constituyó el 22 de diciembre de 2009 sobre la base de la reorganización simple de Multimercados Zonales S.A., la misma que fue aprobada por Junta General de Accionistas de dicha empresa llevada a cabo el 30 de abril de 2010. La Compañía inició sus operaciones el 7 de enero del 2010 en la ciudad de Lima. 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 actividad económica de la Compañía consiste en el arrendamiento de locales comerciales; adicionalmente, presta otros servicios menores relacionados con el arrendamiento de locales, como seguridad, limpieza, energía y agua, entre otros. Para el desarrollo de sus operaciones cuenta dos centros comerciales; Plaza del Sol de Huacho con un área de 16,156 m² ubicado en la ciudad de Huacho y de Plaza de la Luna de Piura con un área de 13,072 m² ubicado en la ciudad de Piura. La Compañía por los servicios de arrendamiento de centros comerciales y otros servicios ha generado ingresos que ascienden a aproximadamente S/.15,138,000 y S/.15,220,000 por el año 2014 y 2013, respectivamente.

(c) Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013, fueron aprobados en Sesión de Directorio de fecha 14 de marzo de 2014. Los estados financieros de la Compañía 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 por la Ley General de Sociedades. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos serán aprobados por el Directorio y por la Junta General de Accionistas sin mayores modificaciones.

2. Contrato en participación

En diciembre de 2010, el Fondo de Inversión en Bienes Raíces Larraín Vial - Colliers (en adelante "Fibra") y la Compañía firmaron un contrato 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 Huacho y Plaza de la Luna Piura) sobre los terrenos de propiedad de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 el aporte de Fibra ascendió a US\$6,627,000.

El 21 de agosto de 2012 se firmó una adenda al contrato de asociación en participación, modificando la participación de Fibra a 20.86 por ciento, esto producto de los aportes adicionales de la Compañía por aproximadamente US\$4,800,000.

Notas a los estados financieros (continuación)

De acuerdo con el contrato firmado y adenda, la utilidad neta anual distribuible, se calcula en función de la aplicación de ingresos y costos directos e indirectos de los mencionados proyectos y se distribuirá en función a los aportes realizados. La participación es de 20.86 por ciento a favor de Fibra y 79.14 por ciento a favor de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

A continuación se detallan las principales condiciones del contrato:

- (a) La Compañía otorga a la contraparte el derecho a una participación proporcional de los activos netos de la entidad en caso de liquidación de la misma.
- (b) No hay obligación por parte de la Compañía a repartir dividendos, los mismos se dan por mutuo acuerdo.
- (c) El contrato mantiene una opción de salida para ambas partes, mediante la cual las partes pueden vender a valor de mercado su participación en la asociación en participación.
- (d) Tiene una vigencia de 10 años contados a partir de la firma de los contratos del 31 de diciembre de 2010.

3. Principales principios y prácticas contables

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

3.1 Bases para la preparación y presentación -

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

La información contenida en estos estados financieros 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.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión, los cuales han sido medidos a su valor razonable. Los estados financieros 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 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 separados o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la nota 3.3.

Notas a los estados financieros (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 (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 1º 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 1º 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.

3.2 Principales principios y prácticas contables significativas -

Las siguientes son las políticas contables significativas aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

(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 a ser mantenidas hasta su vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en un cobertura eficaz, según corresponda. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros al momento del reconocimiento inicial.

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

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.

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 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

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.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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 integrales.

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

La Compañía no ha designado ningún pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados integrales al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

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 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 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 de resultados integrales.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (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 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 medidos al costo amortizado es divulgado en nota 21. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

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 son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrito 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 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

- (b) Transacciones en moneda extranjera -
Moneda funcional y moneda de presentación -
Los estados financieros 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 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 de situación financiera, son reconocidas en el rubro "Diferencia en cambio, neta" en el estado de resultados integrales. Los activos y pasivos no monetarios determinados en moneda extranjera, son trasladados a la moneda funcional al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción.

Tal como lo indica la nota 20.2(ii), el tipo de cambio utilizado en las transacciones de moneda extranjera es aquel publicado por la Superintendencia de Banca y Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones.

- (c) Efectivo y equivalente de efectivo -
Para fines del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente de efectivo corresponden a los rubros de caja, cuentas corrientes y depósitos con menos de tres meses de vencimiento desde su fecha de adquisición. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.
- (d) Gastos contratados por anticipado -
Los criterios adoptados para el registro de estas partidas son:
- Los seguros se registran por el valor de la prima pagada para la cobertura de los diferentes activos y se amortizan siguiendo el método de línea recta durante la vigencia de las pólizas.
 - El alquiler pagado por anticipado se devenga siguiendo el método de línea recta durante el periodo que cubre el servicio.

(e) Propiedades de inversión -

Las propiedades de inversión 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, según se describe en el acápite (i). 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.

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 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 de resultados integrales.

Si una inversión inmobiliaria es ocupada por la Compañía se reclasifica al rubro "Mobiliario y equipo, neto". 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 por deterioro, si las hubiere. 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

Notas a los estados financieros (continuación)

cumplan los requisitos para su reconocimiento. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento se reconocen como gasto en el estado 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 |
|------------------------|------|
| Maquinaria y equipo | 10 |
| Unidades de transporte | 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 de resultados integrales.

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 instalaciones en construcción y 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) Arrendamientos -

La determinación de si un acuerdo es o contiene un arrendamiento se basa en la esencia del acuerdo a la fecha de su celebración, ya sea que el cumplimiento del acuerdo dependa del uso de un activo específico o que el acuerdo otorgue 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, son capitalizados en la fecha de inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o, si el monto fuera menor, al valor actual 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" en el estado de resultados integrales.

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

Los pagos por arrendamientos operativos se reconocen como gastos operativos en el estado de resultados integrales sobre una base de amortización lineal a lo largo del período de arrendamiento.

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

A cada fecha de cierre del periodo 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 ventas, se toman en cuenta transacciones recientes de mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de transacciones, se utiliza el modelo de valorización que resulte apropiado

Por lo general, los presupuestos y cálculos de proyecciones cubren un periodo 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 futuro 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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 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 y equipo no pueda ser recuperado.

(i) 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.

(j) Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos se reconocen en la medida 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 sin incluir impuestos ni aranceles. Los siguientes criterios se deben cumplir para que se reconozca un ingreso:

- Alquileres -

Los ingresos provenientes de los alquileres, menos los costos directos iniciales que la Compañía incurre por estos arrendamientos, se reconocen siguiendo el método de línea recta durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

Los ingresos por renta adelantada son reconocidos en el estado de resultados integrales, siguiendo el método en línea recta de los ingresos por alquileres de los locatarios.

- Prestación de servicios -

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

Notas a los estados financieros (continuación)

- 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.

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

(k) 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 las leyes tributarias fiscales 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.

El impuesto a las ganancias corrientes se relacionan con partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, también se reconoce en el patrimonio y no en el estado de resultados integrales.

La Gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de 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 periodo en el que se informa.

Los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferido se reconocen por todas las diferencias temporales impositivas, 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;
- Con respecto a las diferencias temporales impositivas 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 impositivas disponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

El impuesto a las ganancias diferido relacionado con las partidas reconocidas fuera del resultado, 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 otro 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 a impuestos y la misma jurisdicción fiscal.

Impuesto general a las ventas -

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el monto de 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 fiscal, 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;
- 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 de situación financiera, según corresponda.

Notas a los estados financieros (continuación)

(l) 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 de resultados integrales a medida que se devengan.

(m) 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 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 de resultados integrales.

(n) 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.

(o) Estados financieros comparativos -

La Compañía identificó en los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 ciertos conceptos a ser reclasificados. En relación a este hecho y conforme a lo requerido por la NIC 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores", la Compañía efectuó ciertas reclasificaciones en el estado de situación financiera y estado de resultados integrales, con la finalidad que sean comparativos con los saldos mantenidos al 31 de diciembre de 2014.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

(q) 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 de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

3.3 Juicios, estimados y supuestos contables significativos -

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia utilice juicios, estimados y supuestos para determinar las cifras reportadas de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

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

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:

(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,

Notas a los estados financieros (continuación)

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 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 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, 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 -
Para propiedades de inversión que generan rentas:
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.

Notas a los estados financieros (continuación)

Para propiedades de inversión en construcción y terrenos para apreciación:

El valor razonable para las propiedades de inversión en construcción y terrenos para apreciación, en la fecha en que se reporta la información financiera, 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 de situación financiera, la Gerencia, tasadores y 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 de 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.

3.4 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

- NIF 15 Los ingresos procedentes de los contratos con los clientes -
La NIF 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 NIF 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 NIF 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 NIF. 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 NIF 11 Acuerdos conjuntos: Contabilización de adquisiciones de intereses -
Las modificaciones de la NIF 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 NIF 3. Las enmiendas también aclaran que un interés preexistente en una operación conjunta no se vuelve a medir en la adquisición de una participación adicional en la misma operación conjunta, mientras que se mantenga el control conjunto. Además, una exclusión de alcance ha sido añadida a la NIF 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 periodos 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

| | 2014 S/.(000) | 2013 S/.(000) |
|---|------------------|------------------|
| Caja | 13 | 35 |
| Cuentas corrientes (b) | 634 | 2,442 |
| Cuentas corrientes administradas por el Banco de Crédito del Perú S.A.(c) | <u>1,457</u> | <u>451</u> |
| | <u>2,104</u> | <u>2,928</u> |

(b) La Compañía mantiene cuentas corrientes en entidades financieras de primer nivel, las cuales están denominadas en nuevos soles y en 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 Banco de Crédito del Perú S.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, previa autorización de la entidad financiera.

5. Cuentas por cobrar comerciales, neto

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

| | 2014 S/.(000) | 2013 S/.(000) |
|---|------------------|------------------|
| Facturas | 3,428 | 2,027 |
| Letras | <u>35</u> | <u>263</u> |
| | 3,463 | 2,290 |
| Menos - | | |
| Provisión para cuentas de cobranza dudosa (d) | <u>(622)</u> | <u>(623)</u> |
| | <u>2,841</u> | <u>1,667</u> |

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

| | 2014 | | |
|-------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------|
| | No Deteriorado S/.(000) | Deteriorado S/.(000) | Total S/.(000) |
| No vencido | 760 | - | 760 |
| Vencido - | | | |
| Hasta 30 días | 733 | - | 733 |
| De 31 a 90 días | 784 | - | 784 |
| De 91 a 180 días | 383 | - | 383 |
| De 181 a 360 días | 181 | 94 | 275 |
| Más de 360 días | - | 528 | 528 |
| | <u>2,841</u> | <u>622</u> | <u>3,463</u> |
| | | | |
| | 2013 | | |
| | No Deteriorado S/.(000) | Deteriorado S/.(000) | Total S/.(000) |
| No vencido | 837 | - | 837 |
| Vencido - | | | |
| Hasta 30 días | 467 | - | 467 |
| De 31 a 90 días | 275 | - | 275 |
| De 91 a 180 días | 88 | 56 | 144 |
| De 181 a 360 días | - | 567 | 567 |
| | <u>1,667</u> | <u>623</u> | <u>2,290</u> |

- (d) El movimiento de la provisión para cuentas por cobrar comerciales de cobranza dudosa se muestra a continuación:

| | 2014 S/.(000) | 2013 S/.(000) |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Saldo inicial | 623 | 700 |
| Adiciones, nota 13 y 14(a) | 168 | 275 |
| Recuperos, nota 16(a) | <u>(169)</u> | <u>(352)</u> |
| Saldo final | <u>622</u> | <u>623</u> |

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

Notas a los estados financieros (continuación)

6. Impuestos por recuperar

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

| | 2014 S/.(000) | 2013 S/.(000) |
|---|------------------|------------------|
| Impuesto general a las ventas por aplicar (b) | 15,876 | 11,001 |
| Impuesto temporal a los activos netos (c) | 1,779 | 1,275 |
| Saldo a favor del impuesto a las ganancias | 183 | 221 |
| | <u>17,838</u> | <u>12,497</u> |
| Menos - | | |
| Porción corriente | 1,962 | 743 |
| Porción no corriente | 15,876 | 11,754 |
| | <u>17,838</u> | <u>12,497</u> |

(b) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, corresponde al saldo a favor del impuesto general a las ventas que la Compañía ha acumulado debido a la adquisición de bienes y servicios por aproximadamente S/.15,876,000 y S/.11,001,000, respectivamente. En opinión de la Gerencia y sus asesores legales internos, el saldo a favor del impuesto general a las ventas será recuperado en el largo plazo con el normal desenvolvimiento de las operaciones de la Compañía.

(c) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, corresponde al saldo a favor del impuesto temporal a los activos netos de periodos anteriores no prescritos por los cuales la Compañía presentará una solicitud de devolución en el periodo de 2015.

7. Propiedades de inversión

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

| | 2014 S/.(000) | 2013 S/.(000) |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Plaza del Sol de Huacho | 85,058 | 22,898 |
| Plaza de la Luna de Piura | 24,584 | 78,827 |
| | <u>109,642</u> | <u>101,725</u> |

(b) Asimismo, se presenta el movimiento del rubro:

| | 2014 S/.(000) | 2013 S/.(000) |
|---|------------------|------------------|
| Saldo inicial | 101,725 | 120,549 |
| Costos incurridos por obras en proceso (c) | 909 | 136 |
| Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión (d) | 7,008 | (18,960) |
| Saldo final | <u>109,642</u> | <u>101,725</u> |

Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) Los costos incurridos por obras en proceso del año 2014 corresponden principalmente a la ampliación de locales del Centro Comercial Plaza del Sol de Huacho.
- (d) 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.

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.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el valor razonable producto de flujos futuros ascendió a un ingreso de aproximadamente S/. 7,008,000 y a una pérdida de aproximadamente S/. 18,960,000, respectivamente, el cual se presenta en el rubro "Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión" del estado 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 | 58.15 |
| Tasa de descuento | 9.57 | 10.42 |

Notas a los estados financieros (continuación)

A continuación se presenta el análisis de sensibilidad sobre la valorización de las propiedades de inversión, frente a cambios en los factores que la Gerencia de la Compañía estiman más relevantes:

| | Cambio de tasas | 2014 S/.(000) |
|--|----------------------------|--------------------------|
| Tasa de crecimiento promedio en la renta de alquiler (base) | | |
| Incremento | +0.25% | 250 |
| Disminución | -0.25% | (247) |
| Tasa de descuento (base) | | |
| Incremento | +0.50% | (903) |
| Disminución | -0.50% | 916 |

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.

La disminución en el 2013 del valor razonable de las propiedades de inversión se debe a que los supuestos considerados como los ingresos, renta variable y gastos no han generado resultados esperados por temas de demanda y de accesibilidad. La Compañía al ser adquirida por Inversiones Centenario S.A.A. el 5 de junio de 2014, ha creado la Gerencia general de división de Centros Comerciales con la finalidad de determinar una estrategia para tener una mayor demanda del Centro Comercial del Plaza de la Luna de Piura y Plaza del Sol de Huacho.

- (e) Las propiedades de inversión se encuentran en garantía a favor del Banco ITAU en asociación con el Banco de Crédito del Perú S.A., Banco Santander del Perú S.A., Bancolombia, Scotiabank Perú S.A., Banco Interbank del Perú S.A.A. y Corbanca New York Branch, producto del financiamiento que Inversiones Centenario S.A.A. contrajo el 16 de diciembre de 2014 para obtener capital de trabajo.
- (f) La Compañía mantiene pólizas de seguro sobre sus principales propiedades de inversión; de acuerdo con políticas establecidas por la Gerencia.

Notas a los estados financieros (continuación)

8. Obligaciones financieras

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

| Institución financiera | 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) |
| Préstamos (b) - | | | | | | | | |
| BBVA Banco Continental S.A. | 2.25 | Febrero 2015 | 4,484 | - | - | - | 4,484 | - |
| BBVA Banco Continental S.A. | 2.03 | Abril 2014 | - | 4,194 | - | - | - | 4,194 |
| | | | <u>4,484</u> | <u>4,194</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>4,484</u> | <u>4,194</u> |
| Arrendamientos financieros - | | | | | | | | |
| Banco de Crédito del Perú S.A. (c) | 6.50 | Noviembre 2019 | - | 2,291 | - | 11,536 | - | 14,619 |
| Banco de Crédito del Perú S.A. (c) | 6.50 | Enero 2019 | - | 2,064 | - | 12,555 | - | 13,827 |
| Banco de Crédito del Perú S.A. | 5.00 | Setiembre 2014 | - | 45 | - | - | - | 45 |
| | | | <u>-</u> | <u>4,400</u> | <u>-</u> | <u>24,091</u> | <u>-</u> | <u>28,491</u> |
| | | | <u>4,484</u> | <u>8,594</u> | <u>-</u> | <u>24,091</u> | <u>4,484</u> | <u>32,685</u> |

(b) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, este rubro corresponde a préstamos obtenidos para el financiamiento de capital de trabajo, el cual se encuentra denominado en dólares estadounidenses, son de vencimiento corriente, devenga intereses a una tasa vigente en el mercado local y puede ser renovado a su vencimiento. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, los intereses devengados por los préstamos ascendieron aproximadamente a S/.1,016,000 y S/.274,000, respectivamente, los cuales se presentan formando parte del rubro "Gastos financieros" del estado de resultados integrales, ver nota 17.

(c) En diciembre de 2010 y junio de 2011, con el fin de financiar la construcción de los centros comerciales Plaza del Sol de Huacho y Plaza de la Luna de Piura, la Compañía, firmo con el Banco de Crédito del Perú S.A. (en adelante "el Banco") dos contratos de arrendamiento financiero, hasta por un monto de US\$10,700,000 y US\$13,700,000, respectivamente. Dichos financiamientos están garantizados mediante la constitución del Patrimonio Fideicometido conformado por los flujos futuros de las rentas de los centros comerciales, para lo cual la Compañía (en calidad de fideicomitente) ha aperturado cuentas recaudadoras que son administradas por La Fiduciaria S.A. (en calidad de fiduciario) destinadas al pago de las obligaciones contraídas con el Banco (en calidad de fideicomisario).

En diciembre de 2014, la Compañía ha liquidado la integridad del saldo pendiente de pago de los contratos de arrendamiento financiero por los Centros Comerciales Plaza del Sol de Huacho y Plaza de la Luna de Piura, producto del capital de trabajo obtenido en dicho mes. En opinión de la Gerencia al 31 de diciembre de 2013 y a la fecha de liquidación de las obligaciones financieras, la Compañía ha cumplido con todas las obligaciones y cláusulas restrictivas derivadas de los financiamientos.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (d) 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:

| | 2013 | |
|----------------------------|------------------------------|---|
| | Pagos mínimos S/.(000) | Valor presente de los pagos mínimos S/.(000) |
| En un año | 6,124 | 4,400 |
| Entre uno y más años | 28,053 | 24,091 |
| | <u>34,177</u> | <u>28,491</u> |
| Menos - Cargas financieras | (5,686) | - |
| Total | <u>28,491</u> | <u>28,491</u> |

- (e) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, los intereses devengados por la arrendamientos financieros ascienden a aproximadamente S/.1,705,000 y S/.2,147,000, respectivamente, los cuales se presentan formando parte del rubro "Gastos financieros" del estado de resultados integrales, ver nota 17.
- (f) Las obligaciones financieras vigentes a largo plazo son pagaderas como sigue:

| | 2013 S/.(000) |
|------|------------------|
| 2015 | 4,396 |
| 2016 | 5,014 |
| 2017 | 5,342 |
| 2018 | 5,689 |
| 2019 | 3,650 |
| | <u>24,091</u> |

Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía no tiene obligaciones financieras a largo plazo.

9. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, las facturas por pagar comerciales por S/.1,205,000 y S/.2,387,000 respectivamente, corresponden a obligaciones con proveedores nacionales y del exterior, originadas principalmente por la para la construcción y mantenimiento de los centros comerciales. Las facturas por adquisición de bienes y servicios pagar están denominadas en nuevos soles y en dólares estadounidenses, no devengan intereses y sus vencimientos son corrientes.

Notas a los estados financieros (continuación)

10. Impuesto a las ganancias diferido

(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 diferido | | | | | |
| Provisión para cuentas de cobranza dudosa | 58 | 71 | 129 | 61 | 190 |
| Otras provisiones | 20 | - | 20 | (8) | 12 |
| | <u>78</u> | <u>71</u> | <u>149</u> | <u>53</u> | <u>202</u> |
| Pasivo diferido | | | | | |
| Mayor valor por propiedades de inversión | (2,307) | 5,688 | 3,381 | (2,273) | 1,108 |
| Depreciación por arrendamiento financiero | (1,162) | (3,771) | (4,933) | (54) | (4,987) |
| Revaluación voluntaria de terreno | (1,501) | - | (1,501) | - | (1,501) |
| | <u>(4,970)</u> | <u>1,917</u> | <u>(3,053)</u> | <u>(2,327)</u> | <u>(5,380)</u> |
| Pasivo diferido, neto | <u>(4,892)</u> | <u>1,988</u> | <u>(2,904)</u> | <u>(2,274)</u> | <u>(5,178)</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 12(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 se compone como sigue:

| | 2014 S/.(000) | 2013 S/.(000) |
|--------------|------------------|------------------|
| Corriente | - | - |
| Diferido | <u>2,274</u> | <u>(1,988)</u> |
| Total | <u>2,274</u> | <u>(1,988)</u> |

Notas a los estados financieros (continuación)

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

| | 2014 | | 2013 | |
|--|----------------|----------------|-----------------|---------------|
| | S/.(000) | % | S/.(000) | % |
| Utilidad (pérdida) antes del impuesto a las ganancias | <u>7,232</u> | <u>100.00</u> | <u>(19,346)</u> | <u>100.00</u> |
| Ingreso (gasto) teórico | (2,170) | (30.00) | 5,804 | 30.00 |
| Efecto de cambio de tasa | 687 | 9.49 | - | - |
| No reconocimiento del activo diferido por pérdida tributaria, nota 12(d) | - | - | (2,075) | (10.73) |
| Efecto neto por gastos no deducibles y otras partidas no gravadas | <u>(791)</u> | <u>(10.93)</u> | <u>(1,741)</u> | <u>(8.99)</u> |
| Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias según libros | <u>(2,274)</u> | <u>(31.44)</u> | <u>1,988</u> | <u>10.28</u> |

11. Patrimonio neto

- (a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre del 2014 y del 2013, el capital autorizado, suscrito y pagado está representado por 81,340,429 y 68,789,439 acciones comunes de valor nominal S/.1 cada una, respectivamente.

En Junta General de Accionistas del 29 de diciembre de 2014, se acordó incrementar el capital social mediante aporte en efectivo por un monto aproximado de S/ .12,551,000.

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

| Porcentaje de participación Individual en el capital | 2014 | | 2013 | |
|--|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| | Número de accionistas | Porcentaje total de participación | Número de accionistas | Porcentaje total de participación |
| De 0.01 a 20.00 | 1 | 4.20 | 1 | 4.97 |
| De 20.01 a 100.00 | <u>1</u> | <u>95.80</u> | <u>1</u> | <u>95.03</u> |
| | <u>2</u> | <u>100.00</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.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Contrato en participación -
Corresponde al contrato en asociación en participación firmado con Fibra para el desarrollo de proyectos inmobiliarios sobre terrenos de propiedad de la Compañía, el aporte de Fibra ascendió a US\$6,627,000 al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, ver nota 2.
- (c) Otras reservas -
Corresponde a la diferencia temporal generada por el mayor valor en los aportes en terrenos recibidos de la matriz Multimercados Zonales S.A. en el año 2010.

12. 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, 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 2014 y de 2013.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (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 a 2014 de la Compañía están pendientes de fiscalización por parte de la Administración Tributaria. 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 pasivos para la Compañía por lo que cualquier mayor impuesto o recargo que pudiera resultar de eventuales revisiones fiscales sería aplicado a los resultados del ejercicio en que éste se determine. Sin embargo, en opinión de la Gerencia de la Compañía y de sus asesores legales, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.
- (d) Al 31 de diciembre de 2014 y del 2013, la pérdida arrastrable determinada por la Compañía para fines tributarios asciende a aproximadamente S/.17,578,000 y S/.12,187,000, respectivamente, el cual se generó de la siguiente manera:

| | 2014 S/.(000) | 2013 S/.(000) |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Pérdida tributaria por año | | |
| 2011 | 1,553 | 1,553 |
| 2012 | 3,716 | 3,716 |
| 2013 | 6,918 | 6,918 |
| 2014 | <u>5,391</u> | <u>-</u> |
| | <u>17,578</u> | <u>12,187</u> |

De acuerdo con lo establecido por la Ley del Impuesto a las ganancias existe la facultad de escoger entre dos métodos para el arrastre de sus pérdidas tributarias, los cuales se detallan a continuación; (i) la pérdida tributaria se podrá compensar con utilidades futuras año a año hasta su extinción final, aplicando dicha pérdida hasta el 50 por ciento de su utilidad gravable, o (ii) la pérdida tributaria podrá ser utilizada hasta cuatro años después de haberse generado.

La Compañía ha optado por el método (i) por lo que su pérdida tributaria no tiene límite de vencimiento. El monto de la pérdida tributaria arrastrable está sujeto al resultado de las revisiones indicadas en el párrafo (c) anterior. La Compañía ha decidido no reconocer el activo diferido por pérdida tributaria, al no tener la certeza de la generación imponible futuros.

Notas a los estados financieros (continuación)

13. Costos por arrendamientos de centros comerciales y otros servicios

A continuación se presenta la composición del rubro:

| | 2014 S/.(000) | 2013 S/.(000) |
|--|------------------|------------------|
| Servicios de terceros | 4,323 | 4,343 |
| Provisión para cuentas de cobranza dudosa, nota 5(d) | - | 155 |
| Cargas de personal | 101 | 367 |
| Alquiler de inmuebles | 42 | 11 |
| Otros | 520 | 228 |
| | <u>4,986</u> | <u>5,104</u> |

14. Gastos de administración

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

| | 2014 S/.(000) | 2013 S/.(000) |
|--|------------------|------------------|
| Servicios prestados por terceros (b) | 2,555 | 2,257 |
| Cargas diversas de gestión | 298 | 287 |
| Provisión para cuentas de cobranza dudosa, nota 5(d) | 168 | 120 |
| Otros | 1,286 | 384 |
| | <u>4,307</u> | <u>3,048</u> |

(b) Corresponde principalmente a gastos administrativos que incurre la Compañía por los servicios de contabilidad y finanzas, los cuales son brindados por su relacionada Multimercados Zonales S.A.

15. Gastos de ventas

A continuación se presenta la composición del rubro:

| | 2014 S/.(000) | 2013 S/.(000) |
|------------------------|------------------|------------------|
| Marketing y publicidad | 1,090 | 1,372 |
| Depreciación | - | 38 |
| Otros gastos | 513 | 414 |
| | <u>1,603</u> | <u>1,824</u> |

Notas a los estados financieros (continuación)

16. Otros ingresos y gastos operativos

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

| | 2014 S/.(000) | 2013 S/.(000) |
|---|------------------|------------------|
| Otros ingresos operativos - | | |
| Penalidad del contratista de obra (b) | 600 | - |
| Ventas de activo fijo | 256 | 1 |
| Ganancia por préstamo de terceros (c) | 196 | 352 |
| Recupero de cuentas de cobranza dudosa | 169 | 352 |
| Otros | 427 | 4 |
| | <u>1,648</u> | <u>709</u> |
| Otros gastos operativos- | | |
| Costo de enajenación por venta de activo fijo | 256 | 1 |
| Otros gastos diversos | 767 | 243 |
| | <u>1,023</u> | <u>244</u> |

(b) Corresponde al pago de penalidad que realizó un contratista en favor de la Compañía luego que se revolviera que incumplió en lo establecido en el contrato de construcción del comercial Plaza del Sol de Huacho.

(c) Corresponde a la ganancia obtenida en la liquidación del préstamo obtenido de sus clientes por la ampliación de los centros comerciales Plaza de la Luna de Piura y Plaza del Sol de Huacho, tal cual se indica en la nota 12(b).

17. Ingresos y gastos financieros

A continuación se presenta la composición del rubro:

| | 2014 S/.(000) | 2013 S/.(000) |
|---|------------------|------------------|
| Ingresos financieros - | | |
| Intereses | <u>1</u> | <u>17</u> |
| | <u>1</u> | <u>17</u> |
| Gastos financieros - | | |
| Intereses por arrendamientos financieros, nota 8(e) | 1,705 | 2,147 |
| Intereses de préstamos, nota 8(b) | 1,016 | 274 |
| | <u>2,721</u> | <u>2,421</u> |

Notas a los estados financieros (continuación)

18. Saldos y transacciones con 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) |
|---|------------------|------------------|
| Servicios de asesoría financiera y administrativa | 2,554 | 1,418 |
| Intereses de préstamos de relacionadas | 163 | - |

- (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) |
|--|------------------|------------------|
| Otras cuentas por cobrar - | | |
| Inversiones centenario S.A.A. | 2 | - |
| Interamerica de Comercio S.A. | - | 5 |
| Multimercados Zonales S.A. | - | 4 |
| | <u>2</u> | <u>9</u> |
| Cuentas por pagar comerciales - | | |
| Multimercados Zonales S.A. (c) | 1,767 | 32 |
| Inversiones Centenario S.A.A. (c) | 789 | 134 |
| | <u>2,556</u> | <u>166</u> |
| Otras cuentas por pagar - | | |
| Multimercados Zonales S.A. (d) | 31,672 | 11,396 |
| | <u>34,228</u> | <u>11,562</u> |
| Por plazo - | | |
| Porción corriente | 2,556 | - |
| Porción no corriente | 31,672 | - |
| | <u>34,228</u> | <u>11,562</u> |

- (c) Las cuentas por pagar comerciales se originan principalmente por los servicios de asesoramiento administrativo, son consideradas de vencimiento corriente, no devengan intereses y no cuentan con garantías específicas.
- (d) Al 31 de diciembre de 2014, corresponde a un préstamo recibido por US\$10,571,000 (equivalente a S/.31,595,000 al 31 de diciembre del 2014), que la Compañía ha adquirido para efectuar la cancelación de las operaciones de arrendamiento financiero; dicho préstamo devenga una tasa de interés libor 3 meses más 4 por ciento nominal anual, y vence el 18 de diciembre de 2021.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2013, corresponde a seis préstamos por US\$4,072,000 (equivalente a S/.11,396,000), los que la Compañía adquirió para capital de trabajo; dichos préstamos devengaron un tasa de interés efectiva de 2.51 por ciento, y vencen el 31 de marzo de 2014, fecha en que se cancelaron en su integridad.

- (e) 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.

19. 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 3.2(n) 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.

20. 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 a 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.

- (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 en coordinación con otras áreas, tal como se explica a continuación:

- (i) Directorio -

El Directorio es el responsable del enfoque general para el manejo de riesgos. El Directorio proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito, uso de instrumentos financieros derivados y no derivados.

(ii) Gerencia General y Gerencia de Finanzas -

La Gerencia General y la Gerencia de Finanzas es responsable 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.

(b) Mitigación de riesgos -

La Gerencia de la Compañía es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y, sobre la base de su conocimiento y experiencia, controla los riesgos antes indicados, siguiendo las políticas aprobadas por la Junta General de Accionistas y Directores. Las concentraciones de riesgo crediticio identificadas son controladas y monitoreadas continuamente.

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

20.1 Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es el riesgo que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida. 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 entidades financieras y otros instrumentos financieros.

(i) Cuentas por cobrar comerciales -

La Compañía evalúa la concentración de riesgo con respecto a las cuentas por cobrar comerciales. En general, no se mantienen concentraciones de cuentas por cobrar comerciales. 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 5.

(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 a relacionadas". Los saldos bancarios se encuentran depositados en instituciones financieras de primer nivel con calidad crediticia A+ y A.

Notas a los estados financieros (continuación)

(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 está vencido ni deteriorado.

En opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene concentración de riesgo crediticio al 31 de diciembre 2014 y de 2013.

20.2 Riesgo de mercado -

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen los depósitos y las obligaciones con entidades financieras y terceros; las cuales están expuestas a riesgo de tasa de interés y de moneda.

(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 administra su riesgo de tasa de interés mediante la obtención de sus obligaciones financieras principalmente a tasa de interés fija, así como el calce de las tasas de interés de los instrumentos activos y pasivos. Asimismo, la Compañía busca proactivamente cambiar el perfil de riesgo de las tasas de interés para minimizar las pérdidas y optimizar los ingresos netos.

(ii) Riesgo de tipo de cambio -

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La exposición de la Compañía a los tipos de cambio se relaciona principalmente con las actividades operativas de la Compañía. 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 Fondos 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 (continuación)

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

| | 2014 US\$(000) | 2013 US\$(000) |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Activo | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 510 | 610 |
| Cuentas por cobrar comerciales | 351 | 214 |
| Otras cuentas por cobrar | - | 16 |
| | <u>861</u> | <u>840</u> |
| Pasivo | | |
| Obligaciones financieras | 1,500 | 11,690 |
| Cuentas por pagar comerciales | 6 | 162 |
| Cuentas por pagar a relacionadas | 10,638 | 4,072 |
| Otras cuentas por pagar | 58 | 178 |
| | <u>(12,202)</u> | <u>(16,102)</u> |
| Posición pasiva, neta | <u>(11,341)</u> | <u>(15,262)</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 aproximadamente S/.1,922,000 y S/.3,691,000, las cuales se presenta en el rubro "Diferencia en cambio, neta" del estado de resultados integrales.

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

| Análisis de sensibilidad | Cambio en tasas de cambio % | Efecto en resultados | |
|--------------------------|-----------------------------------|----------------------|------------------|
| | | 2014 S/.(000) | 2013 S/.(000) |
| Devaluación - | | | |
| Dólares estadounidenses | 5 | 1,695 | 2,134 |
| Dólares estadounidenses | 10 | 3,391 | 4,267 |
| Revaluación - | | | |
| Dólares estadounidenses | 5 | (1,695) | (2,134) |
| Dólares estadounidenses | 10 | (3,391) | (4,267) |

Notas a los estados financieros (continuación)

Las sensibilidades de tipo de cambio mostradas en el cuadro anterior son sólo ilustrativas y se basan en escenarios simplificados. Sin embargo, este efecto no incluye las acciones que serían tomadas por la Gerencia para mitigar el impacto de este riesgo.

20.3 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 sus accionistas. 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.

El siguiente cuadro presenta los flujos de efectivo por pagar por la Compañía de acuerdo con los plazos contractuales pactados en las fechas del estado de situación financiera. Los importes revelados son los flujos de efectivo de acuerdo con plazos contraídos sin descontar e incluyen sus respectivos intereses:

| | Menor a 1 año S/.(000) | Entre 1 y 7 años S/.(000) | Total S/.(000) |
|-----------------------------------|------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Al 31 de diciembre de 2014 | | | |
| Obligaciones financieras | | | |
| Amortización de capital | 4,484 | - | 4,484 |
| Cuentas por pagar comerciales | 1,205 | - | 1,205 |
| Cuentas por pagar a relacionadas | 2,556 | 31,672 | 34,228 |
| Otras cuentas por pagar | 790 | - | 790 |
| | <u>9,035</u> | <u>31,672</u> | <u>40,707</u> |
| Al 31 de diciembre de 2013 | | | |
| Obligaciones financieras | | | |
| Amortización de capital | 8,594 | 24,091 | 32,685 |
| Amortización de intereses | 1,724 | 3,962 | 5,686 |
| Cuentas por pagar comerciales | 2,387 | - | 2,387 |
| Cuentas por pagar a relacionadas | 11,562 | - | 11,562 |
| Otras cuentas por pagar | 899 | - | 899 |
| | <u>25,166</u> | <u>28,053</u> | <u>53,219</u> |

20.4 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 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 presenta el índice de apalancamiento al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 fue el siguiente:

| | 2014 S/.(000) | 2013 S/.(000) |
|--|------------------|------------------|
| Obligaciones financieras | 4,484 | 32,685 |
| Cuentas por pagar comerciales | 1,205 | 2,387 |
| Cuentas por pagar a relacionadas | 34,228 | 11,562 |
| Otras cuentas por pagar | 790 | 899 |
| Menos: efectivo y equivalentes de efectivo | (2,104) | (2,928) |
| Deuda neta (a) | 38,603 | 44,605 |
| Total capital y reservas | 87,805 | 70,296 |
| Total deuda neta y capital (b) | 126,408 | 114,901 |
| Ratio de apalancamiento (a) / (b) | 0.31 | 0.39 |

21. Valor razonable de los instrumentos financieros -

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

- 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.

Nivel 3 -

- Propiedades de inversión, cuyos valores razonables fueron determinados mediante el Nivel 3 de la jerarquía.

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.

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.

