

Inmobiliaria Milenia S.A.

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

Inmobiliaria Milenia 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

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros



Paredes, Zaldívar, Burga & Asociados
Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada

Dictamen de los auditores independientes

A los Accionistas de Inmobiliaria Milenia S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Milenia S.A. (una empresa constituida en el Perú) 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 y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas; así como el resumen de políticas y prácticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Gerencia determina que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, 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 Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos del Colegio de Contadores Públicos del Perú. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, 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 Sociedad 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 Sociedad. 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.

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



Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Milenia 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
27 de Febrero de 2015

José, Zaldívar, Bunge & Asociados

Refrendado por:



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

Inmobiliaria Milenia S.A.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

	Nota	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	1,899	6,321
Cuentas por cobrar comerciales, neto	4	1,060	243
Otras cuentas por cobrar		42	95
Seguros y otros gastos pagados por anticipado		33	21
		<u>3,034</u>	<u>6,680</u>
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	5	207,813	164,176
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	6	-	637
		<u>207,813</u>	<u>164,813</u>
Total activo		<u>210,847</u>	<u>171,493</u>
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar comerciales		91	132
Otras cuentas por pagar	7	752	760
Total pasivo corriente		<u>843</u>	<u>892</u>
Impuesto a la renta diferido, neto	8(a)	49,449	43,436
Total pasivo		<u>50,292</u>	<u>44,328</u>
Patrimonio			
Capital social	9	23,370	23,370
Reserva legal		5,443	5,443
Resultados acumulados		131,742	98,352
Total patrimonio		<u>160,555</u>	<u>127,165</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>210,847</u>	<u>171,493</u>

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

Inmobiliaria Milenia 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 de servicio inmobiliario	12	5,608	7,093
Costo de servicio inmobiliario	13	<u>(1,897)</u>	<u>(1,917)</u>
Resultado de servicio inmobiliario, neto		3,711	5,176
Pérdida en venta de propiedades de inversión disponibles para la venta		-	(157)
Ganancia por valorización de las propiedades de inversión	5(a)	<u>42,371</u>	<u>8,586</u>
Resultado del negocio inmobiliario		46,082	13,605
Gastos administrativos y ventas	14	<u>(988)</u>	<u>(481)</u>
Utilidad operativa		45,094	13,124
Ingresos financieros		66	30
Diferencia de cambio, neta		<u>47</u>	<u>117</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		45,207	13,271
Impuesto a la renta	8(b)	<u>(6,817)</u>	<u>(3,849)</u>
Utilidad neta		<u>38,390</u>	<u>9,422</u>
Otros resultados integrales		-	-
Total resultado integral		<u>38,390</u>	<u>9,422</u>
Utilidad por acción básica y diluida (en nuevos soles)	10	<u>1.643</u>	<u>0.404</u>
Número de acciones en circulación (en miles)	10	<u>23,370</u>	<u>23,370</u>

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

Inmobiliaria Milenia S.A.

Estado de cambios en el patrimonio

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

	Capital social S/.(000)	Acciones en tesorería S/.(000)	Reserva legal S/.(000)	Resultados acumulados S/.(000)	Total S/.(000)
Saldo al 1 de enero de 2013	23,370	(144)	4,516	94,352	122,094
Utilidad neta	-	-	-	9,422	9,422
Total resultados integrales	-	-	-	9,422	9,422
Venta de acciones en tesorería, nota 9(d)	-	144	-	5	149
Constitución de reserva legal, nota 9(b)	-	-	927	(927)	-
Distribución de dividendos, nota 9(c)	-	-	-	(4,500)	(4,500)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	23,370	-	5,443	98,352	127,165
Utilidad neta	-	-	-	38,390	38,390
Total resultados integrales	23,370	-	5,443	136,742	165,555
Distribución de dividendos, nota 9(d)	-	-	-	(5,000)	(5,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	23,370	-	5,443	131,742	160,555

Inmobiliaria Milenia 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)
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo y equivalentes de efectivo provenientes de (utilizados en) las actividades de operación		
Utilidad neta	38,390	9,422
Ajustes a la utilidad neta		
Depreciación	30	33
Provisión de cobranza dudosa	52	15
Impuesto a la renta diferido	6,013	1,880
Ganancia por valorización de las propiedades de inversión	(42,371)	(8,586)
Costo neto de Activo fijo retirado	15	157
Variaciones netas de activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(869)	188
Otras cuentas por cobrar	53	127
Seguros y otros gastos pagados por anticipado	(12)	24
Cuentas por pagar comerciales	(41)	24
Otras cuentas por pagar	(26)	323
Otros	-	18
Efectivo y equivalentes de efectivo proveniente de las actividades de operación	<u>1,234</u>	<u>3,625</u>
Actividades de inversión		
Venta de propiedades de inversión disponibles para la venta	-	3,966
Mejoras en propiedades de inversión	(674)	(1,187)
Efectivo y equivalentes de efectivo proveniente de las actividades de inversión	<u>(674)</u>	<u>2,779</u>
Actividades de financiamiento		
Dividendos pagados	(4,982)	(4,510)
Venta de acciones en tesorería	-	149
Efectivo y equivalentes de efectivo utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(4,982)</u>	<u>(4,361)</u>
Aumento neto (disminución neto) de efectivo en el ejercicio	(4,422)	2,043
Saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	<u>6,321</u>	<u>4,278</u>
Saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al finalizar el ejercicio	<u>1,899</u>	<u>6,321</u>
Transacciones que no generan flujos de efectivo:		
Transferencia de activo fijo a Inversiones inmobiliarias	592	-

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

Inmobiliaria Milenia S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

1. Identificación y actividad económica

Identificación y actividad económica -

Inmobiliaria Milenia S.A. (en adelante “la Compañía”) es una sociedad anónima constituida el 29 de marzo de 2000, mediante el aporte de un bloque patrimonial cedido por Popular y Porvenir Compañía de Seguros S.A. Dicho bloque patrimonial estuvo conformado por 17 inmuebles cuyo valor en libros ascendía a un importe aproximado de S/. 33,007,000.

Hasta el 23 de Diciembre de 2010, el 98.26 por ciento de las acciones de la Compañía fueron de propiedad del Ministerio de Economía y Finanzas, representado por el Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (FONAFE), y el 1.74 por ciento de las acciones restantes pertenecieron a un grupo de 118 accionistas privados. En dicha fecha, Lince Global Opportunities Corp. (empresa Holding constituida en Panamá subsidiaria de Intercorp Retail Inc., que a su vez es subsidiaria de Intercorp Perú Ltd., en adelante “Grupo Intercorp Perú”) adquirió la participación que tenía FONAFE y parte de la participación de los otros accionistas privados, por lo que al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 es el accionista mayoritario con una participación en el capital social del 98.70 y 98.58 por ciento, respectivamente, ver nota 10(a).

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la sede de la Compañía está ubicada en Av. Felipe Pardo y Aliaga N°640, oficina 801, San Isidro, Lima, Perú.

El objeto social de la Compañía es dedicarse a todo tipo de actividades vinculadas a la cesión del uso, usufructo o posesión de bienes inmuebles, mediante cualquier modalidad contractual; así como enajenar los mismos, bajo cualquier título.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y por el año terminado a dicha fecha han sido aprobados por la Junta General Obligatoria Anual de Accionistas celebrada el 27 de marzo de 2014. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 adjuntos han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados para la aprobación del Directorio y de la Junta General de Accionistas que se efectuará dentro de los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia, dichos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

2. Principios y prácticas contables

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

Notas a los estados financieros (continuación)

2.1. Bases para la preparación -

Los estados financieros se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las Propiedades de inversión que han sido medidas a su valor razonable. Los estados financieros se presentan en miles de Nuevos Soles (moneda funcional y de presentación), excepto cuando se indique lo contrario.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, quien manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidos por el IASB.

2.2. Resumen de principios y prácticas contables significativas -

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

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo generalmente establecido por la regulación o condiciones de mercado son registradas en la fecha de negociación de la operación; es decir, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

La clasificación de los instrumentos financieros en su reconocimiento inicial depende de la finalidad para la que los instrumentos financieros fueron adquiridos y sus características. Todos los instrumentos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos incrementales relacionados a la transacción que sean atribuidos directamente a la compra o emisión del instrumento, excepto en el caso de los activos o pasivos financieros que sean llevados a valor razonable con efecto en resultados.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros en las siguientes categorías definidas en la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición": (i) activos y pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados, (ii) activos financieros disponibles para la venta (iii) inversiones mantenidas hasta su vencimiento, (iv) préstamos y cuentas por cobrar y (v) pasivos financieros al costo amortizado, según sea apropiado.

Notas a los estados financieros (continuación)

La Gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía únicamente mantiene como instrumentos financieros préstamos y cuentas por cobrar y pasivos financieros. Los aspectos más relevantes de las categorías de instrumentos financieros que mantiene la Compañía se describen a continuación:

(i) Préstamos y cuentas por cobrar

La Compañía mantiene en esta categoría: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, neto, y otras cuentas por cobrar; las cuales son expresadas al valor de la transacción, netas de su provisión de cobranza dudosa cuando es aplicable.

El efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos en bancos locales y están sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar son llevadas al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos la provisión por cobranza dudosa. Las pérdidas originadas por la provisión por cobranza dudosa son reconocidas en el estado de resultados integrales.

(ii) Pasivos financieros

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

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

Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Baja de activos y pasivos financieros -

Activos financieros:

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

Pasivos financieros:

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

(c) Deterioro del valor de los activos financieros -

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

La provisión para cuentas de cobranza dudosa se establece cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de la venta.

La provisión para cuentas de cobranza dudosa se registra con cargo a resultados del ejercicio en que se determine su necesidad.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

(e) Transacciones en moneda extranjera -
Moneda funcional y de presentación
La moneda funcional es determinada como aquella que prevalece en el ambiente económico en el cual opera la Compañía. La Compañía estableció que la moneda funcional y de presentación es el Nuevo Sol, por lo que los estados financieros presentan la información financiera en su moneda funcional.

Transacciones y saldos

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 estado de resultados integrales. Los activos y pasivos no monetarios determinados en moneda extranjera son trasladados a la moneda funcional al tipo de cambio prevaleciente a la fecha de la transacción.

(f) Acciones en tesorería -
La Compañía mantenía acciones propias, las cuales se presentaban deduciendo el patrimonio en el rubro "Acciones en tesorería" por el importe pagado en la adquisición de dichas acciones. Asimismo, no se reconoce ninguna ganancia o pérdida en el estado de resultados integrales por la compra o venta de las acciones en tesorería, dichos resultados se registran directamente en el rubro "Resultados acumulados" del estado de cambios en el patrimonio, netos de su efecto impositivo.

(g) Efectivo y equivalentes de efectivo -
El efectivo y equivalentes de efectivo corresponde a cuentas corrientes, de ahorro y depósitos a plazo con vencimientos menores a tres meses desde la fecha de adquisición, todos ellos registrados en el estado de situación financiera. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

Notas a los estados financieros (continuación)

(h) Propiedades de inversión disponibles para la venta -

Las propiedades de inversión que están clasificadas como disponibles para la venta se miden a su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta, el menor. Las propiedades de inversión se clasifican como disponibles para la venta si su importe en libros se recuperará principalmente a través de una transacción de venta, o transacción similar en lugar de por su uso continuado. Esta condición se considera cumplida solamente cuando la venta es altamente probable y las propiedades de inversión se encuentran disponibles, en sus condiciones actuales, para su venta inmediata. La Gerencia debe estar comprometida con la venta, y se debe esperar que la venta cumpla con los requisitos necesarios para su reconocimiento como tal, dentro del año siguiente a la fecha de la clasificación.

(i) Arrendamientos operativos -

El arrendamiento operativo consiste en cualquier acuerdo de arrendamiento distinto al arrendamiento financiero. El arrendamiento financiero es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo.

La Compañía presenta en su estado de situación financiera, los activos dedicados a arrendamientos operativos de acuerdo con la naturaleza de tales bienes. Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocerán como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento ver (q) siguiente.

(j) Propiedades de inversión -

Las propiedades de inversión comprenden las propiedades terminadas y las propiedades en construcción o remodelación mantenidas para obtener rentas, plusvalías o ambas.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Los costos de transacción incluyen los impuestos de transferencia, los honorarios profesionales por servicios legales y las comisiones iniciales de arrendamiento para poner la propiedad en condiciones necesarias para que sea capaz de operar. El importe en libros también incluye el costo de reemplazar parte de una propiedad de inversión existente en el momento en que dichos costos se incurren, si los criterios de reconocimiento se cumplen.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden por su valor razonable, el que refleja las condiciones del mercado a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión se incluyen en el estado de resultados en el período en el que ocurren.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los valores razonables son evaluados anualmente por la Gerencia, sobre la base de flujos de efectivo descontados de los beneficios que se esperan obtener de estas inversiones. Los valores razonables de las propiedades de inversión en construcción o las propiedades de inversión a operar en el futuro son evaluados por un valuador externo independiente reconocido, mediante la aplicación de un modelo de valuación reconocido.

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

(k) Inmuebles, mobiliario y equipo -

Los inmuebles, mobiliario y equipo son registrados a su costo histórico de adquisición, menos la depreciación acumulada y la provisión por deterioro del valor de los activos de larga duración, de ser aplicable.

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

Los terrenos no se deprecian. La depreciación es calculada siguiendo el método de línea recta estimando las siguientes vidas útiles:

	Años
Edificios e instalaciones	30-40
Equipos diversos	10
Muebles y enseres	10
Equipo de cómputo	4

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

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

(m) Impuesto a la renta -

Impuesto a la renta corriente -

El pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea pagado a la Autoridad Tributaria, por lo tanto se calcula en base a la renta imponible determinada para fines tributarios.

Impuesto a la renta diferido -

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

La Compañía reconoce el pasivo por impuesto diferido por todas las diferencias temporales imponibles.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

El importe en libros del activo por impuesto diferido se revisa en cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa y se reduce en la medida en que ya no sea probable la existencia de suficiente ganancia imponible futura para permitir que esos activos por impuesto diferido sean utilizados total o parcialmente. El activo por impuesto diferido no reconocido se reevalúa en cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa y se reconoce 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.

El activo y pasivo por impuesto diferido se mide 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. En consecuencia, el impuesto a la renta diferido al 31 de diciembre de 2014 ha sido actualizado aplicando las tasas que se encontrarán vigentes a partir del 1 de enero de 2015, ver nota 8(a).

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

Impuesto sobre las ventas -

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas, salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

(n) Provisiones -

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se puede estimar confiablemente el monto de la obligación.

Las provisiones se revisan cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

(o) 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.

(p) Utilidad por acción -

La utilidad por acción ha sido calculada sobre la base del promedio ponderado de las acciones comunes en circulación a la fecha del estado de situación financiera, deducidas las acciones en tesorería. Las acciones que provienen de la capitalización de utilidades constituyen una división de acciones y; por lo tanto, para el cálculo del promedio ponderado del número de acciones se considera que esas acciones siempre estuvieron en circulación, nota 10.

La utilidad por acción diluida corresponde a la utilidad básica por acción, ajustada por los efectos dilutivos de acciones originadas por conversión de bonos o acciones convertibles, entre otros. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía no tiene instrumentos financieros con efecto dilutivo, por lo que la utilidad básica y diluida por acción son las mismas.

(q) Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos provenientes de los arrendamientos operativos (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, a excepción de los ingresos de alquiler contingentes, que se reconocen en el momento que este sucede.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los incentivos otorgados por los arrendatarios para entrar en contratos de arrendamiento se distribuyen uniformemente a lo largo del plazo del contrato, independientemente del momento en que se cobre. El plazo de diferimiento de los incentivos corresponderá al periodo no devengado del contrato de arrendamiento, junto con cualquier otro plazo por el cual el arrendatario tenga la opción de prorrogar el arrendamiento, y la Gerencia tenga certeza que lo ejercerá.

Los ingresos por arrendamientos son reconocidos en el estado de resultados integrales a medida en que se devengan en el periodo en el cual se relaciona.

Los ingresos por cargos de servicio se relacionan a los gastos asumidos por cuenta de los arrendatarios los cuales son reconocidos en el periodo en los cuales se devenga el gasto. Los demás ingresos son reconocidos cuando se devengan.

(r) Depósitos en garantía -

Los depósitos en garantía recibidos se reconocen inicialmente a su valor razonable y medido posteriormente a su costo amortizado. Cualquier diferencia entre el valor razonable inicial y el importe nominal se incluye como un ingreso por arrendamiento operativo de manera lineal a lo largo del plazo del contrato.

(s) Reconocimiento de costos y gastos -

Los gastos por cargos de servicio se registran a medida que estos son brindados, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por el correspondiente servicio por alquiler.

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

(t) Medición del valor razonable -

La Compañía mide algunos de sus instrumentos financieros tales como propiedades de inversión, al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera.

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrita a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte. Asimismo, la Gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

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

(u) 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.

(v) Nuevos procedimientos 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 sustituye 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

La adopción de la NIIF 9 tendrá un efecto sobre la clasificación y medición de los activos financieros de la Compañía y sus Subsidiarias, pero ningún impacto sobre la clasificación y medición de sus pasivos financieros.

- **Modificaciones a la NIC 19 Beneficios a los empleados**
La NIC 19 requiere que una entidad considere las contribuciones de los empleados o terceros en la contabilización de los planes de beneficios definidos. Cuando las contribuciones están vinculadas al servicio, deben ser atribuidas a los períodos de servicio como un beneficio negativo. Estas enmiendas aclaran que, si el monto de las contribuciones es independiente del número de años de servicio, una entidad puede reconocer esas contribuciones como una reducción en el coste del servicio en el período en el que se presta el servicio, en lugar de asignar la contribución a los períodos de servicio. Esta enmienda es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de julio de 2014. No se espera que esta modificación sea relevante para la Compañía y sus Subsidiarias, ya que ninguna de las entidades dentro del ámbito de consolidación ha definido planes de beneficios con aportes de los empleados o de terceros.
- **NIIF 15 Los ingresos procedentes de los contratos con los clientes**
La NIIF 15 fue emitida en mayo de 2014 y establece un nuevo modelo de cinco pasos que se aplicará a los ingresos procedentes de los contratos con los clientes. Bajo NIIF 15 los ingresos se reconocen por un importe que refleja la consideración de que la entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o servicios a un cliente. Los principios de la NIIF 15 proporcionan un enfoque más estructurado para la medición y el reconocimiento de ingresos. El nuevo estándar de los ingresos es aplicable a todas las entidades y reemplazará todos los requisitos actuales de reconocimiento de ingresos bajo NIIF. La aplicación retroactiva completa o modificada es requerida para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero 2017, la adopción anticipada es permitida. La Compañía y sus Subsidiarias están evaluando el impacto de la NIIF 15 y planea adoptar el nuevo estándar en la fecha efectiva requerida.
- **Modificaciones a la NIIF 11 Acuerdos conjuntos: Contabilización de adquisiciones de intereses**
Las modificaciones de la NIIF 11 requieren que un operador conjunto contabilice la adquisición de un interés en una operación conjunta, en la cual la actividad de dicha operación conjunta constituye un negocio, de acuerdo a la NIIF 3. Las enmiendas también aclaran que un interés preexistente en una operación conjunta no se vuelve a medir en la adquisición de una participación adicional en la misma operación conjunta, mientras que se mantenga el control conjunto. Además, una exclusión de alcance ha sido añadida a la NIIF 11 para especificar que las modificaciones no se aplican cuando las partes que comparten el control conjunto, incluyendo la entidad que informa, estén bajo control común de la misma controladora principal.

Notas a los estados financieros (continuación)

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. No se espera que estas enmiendas tengan un impacto para la Compañía y sus Subsidiarias.

- **Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38: Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización**
Las enmiendas aclaran el principio de la NIC 16 y la NIC 38 que los ingresos reflejan el patrón de beneficios económicos que se generan a partir de operar un negocio (de la que el activo es parte), en lugar de los beneficios económicos que se consumen a través del uso del activo. Como resultado, un método basado en los ingresos no se puede utilizar para depreciar la propiedad, planta y equipo y sólo puede utilizarse en circunstancias muy limitadas a la amortización de los activos intangibles.

Las modificaciones son efectivas prospectivamente a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, permitiéndose la adopción anticipada. No se espera que estas enmiendas tengan un impacto para la Compañía y sus Subsidiarias, dado que no han utilizado un método basado en los ingresos para depreciar sus activos no corrientes.

- **Modificaciones a la NIC 27: Método de participación patrimonial en los estados financieros separados**
Las modificaciones permitirán a las entidades a utilizar el método de la participación patrimonial para la contabilización de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados. Las entidades que ya aplican las NIIF y que elijan cambiar el método de participación patrimonial en sus estados financieros separados tendrán que aplicar ese cambio de forma retrospectiva. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016, permitiéndose la adopción anticipada. Estas modificaciones no tendrán ningún impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía y sus Subsidiarias.

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

2.3 Juicios, estimados y supuestos contables significativos

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

Notas a los estados financieros (continuación)

En opinión de la Gerencia, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. La Gerencia de la Compañía no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante sobre los estados financieros.

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

- (i) Deterioro del valor de los activos no financieros (nota 2.2(l)) -
La Compañía evalúa cada fin de año si existe un indicador de que un activo podría estar deteriorado.

A la fecha de los estados financieros, en opinión de la Gerencia, no existe evidencia de deterioro ya que muestran tendencias favorables a los intereses de la Compañía, lo que sustenta la recuperación de sus activos permanentes.

- (ii) Valor razonable de las propiedades de inversión (nota 2.2(j)) -
El valor razonable de las propiedades de inversión que generan renta para la Compañía, ha sido determinado por la Gerencia utilizando el método de flujos de caja descontados.

Las propiedades de inversión mantenidas para operar en el futuro también se miden a su valor razonable, el cual es determinado mediante tasaciones realizadas por un tasador acreditado, independiente y externo, excepto si estos valores no se pueden determinar con fiabilidad. En casos excepcionales, cuando el valor razonable no puede determinarse de manera fiable, estas inversiones se registran al costo.

La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión requiere la utilización de estimaciones, tales como los flujos de efectivo futuros de los activos (por ejemplo: arrendamientos, ventas, alquileres fijos a los diferentes tipos de locatarios, alquiler variable en función a un porcentaje de las ventas, 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.

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 y tasadores utilizan su conocimiento del mercado y el criterio profesional, y no dependen únicamente de transacciones comparables históricas. En este sentido, hubo un mayor grado de incertidumbre que la que existe en un mercado más activo, para la estimación de los valores de mercado de las propiedades de inversión.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los métodos y supuestos significativos utilizados en la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión se detallan en la nota 6.

- (iii) Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales de inmuebles, mobiliario y equipo (nota 2.2(k)) -

La determinación del método de depreciación, las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de inmuebles, mobiliario y equipo involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias.

Las vidas útiles y los valores residuales de los Inmuebles, mobiliario y equipo, han sido determinados en base a tasaciones realizadas por peritos independientes y la depreciación generada es reconocida en el estado de resultados integrales por el método de línea recta; la Gerencia de la Compañía estima que dichas vidas útiles están acorde con el tiempo que estos activos generarán beneficios económicos. Estos supuestos son revisados en forma periódica y son ajustados prospectivamente en el caso de identificarse algún cambio.

- (iv) Impuestos (nota 2.2(m)) -

Existe incertidumbre con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas, a los cambios en las normas tributarias y al monto y la oportunidad en que se genera el resultado gravable futuro. La Compañía calcula provisiones, sobre la base de estimaciones razonables, para las posibles consecuencias derivadas de las inspecciones realizadas por parte de la Autoridad Tributaria. El importe de esas provisiones se basa en varios factores, tales como la experiencia en inspecciones tributarias anteriores, y en las diferentes interpretaciones acerca de las regulaciones tributarias realizadas por la Compañía y sus asesores. Esas diferencias de interpretación pueden surgir en una gran variedad de cuestiones, dependiendo de las circunstancias y condiciones existentes en el lugar de domicilio de la Compañía.

Debido a que la Compañía considera remota la probabilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

- (v) Arrendamientos operativos (nota 2.2(i)) -

La Compañía ha pactado contratos de arrendamiento sobre sus inmuebles mantenidos como propiedades de inversión y aquellos mantenidos como propiedades de inversión disponibles para la venta. En base a los términos y condiciones de los referidos contratos de arrendamiento, la Compañía ha determinado que mantiene todos los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de estos bienes; registrando dichas operaciones como arrendamientos operativos.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Fondo fijo	1	1
Cuentas de ahorro (b)	300	314
Cuentas corrientes (b)	1,598	706
Depósitos a plazo (c)	-	5,300
Total	<u>1,899</u>	<u>6,321</u>

(b) Las cuentas de ahorro y corrientes se encuentran depositadas en bancos locales, principalmente en una entidad vinculada a la Compañía, ver nota 15, en nuevos soles y en dólares estadounidenses y son de libre disponibilidad. Las cuentas de ahorros generan intereses a tasas de mercado.

(c) Los rendimientos obtenidos por los depósitos a plazo y las cuentas de ahorro durante los años 2014 y de 2013 ascendieron a aproximadamente S/. 65,654 y S/.30,147, respectivamente, y cuales se incluyen en el rubro "Ingresos financieros" del estado de resultados integrales.

4. Cuentas por cobrar comerciales, neto

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Facturas por cobrar a terceros (b)	602	226
Provisiones de ingresos devengados (c)	619	126
	<u>1,221</u>	<u>352</u>
Menos Provisión para cuentas de cobranza dudosa (e)	<u>(161)</u>	<u>(109)</u>
	<u>1,060</u>	<u>243</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, las cuentas por cobrar comerciales están denominadas en moneda nacional y extranjera, no generan intereses; y tienen vencimientos corrientes.

(c) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, corresponde a provisiones de servicios no facturados principalmente por concepto de renta fija y variable del mes de diciembre de 2014 y de 2013, que han sido facturados y cobrados durante el primer trimestre de 2014 y 2013, respectivamente.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (d) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el anticuamiento del saldo de las cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	31 de diciembre de 2014		
	No deteriorado S/.(000)	Deteriorado S/.(000)	Total S/.(000)
No vencido -			
Provisión de ingresos devengados	619	-	619
Vencido -			
De 1 a 90 días	423	-	423
De 91 a 120 días	4	1	5
De 121 a 180 días	9	9	18
De 181 a 270 días	2	6	8
Mayores a 271 días	3	145	148
	<u>1,060</u>	<u>161</u>	<u>1,221</u>
	31 de diciembre de 2013		
	No deteriorado S/.(000)	Deteriorado S/.(000)	Total S/.(000)
No vencido -			
Provisión de ingresos devengados	126	-	126
Vencido -			
De 1 a 90 días	110	-	110
De 91 a 120 días	2	1	3
De 121 a 180 días	2	2	4
De 181 a 270 días	3	9	12
Mayores a 271 días	-	97	97
	<u>243</u>	<u>109</u>	<u>352</u>

- (e) El movimiento de la provisión para cuentas de cobranza dudosa es como sigue:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Saldo inicial	109	94
Adiciones, nota 14(a)	<u>52</u>	<u>15</u>
Saldo final	<u>161</u>	<u>109</u>

- (f) En opinión de la Gerencia de la Compañía, la provisión para cuentas de cobranza dudosa al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro a esas fechas.

Notas a los estados financieros (continuación)

5. Propiedades de inversión

(a) A continuación presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Centros Comerciales:		
San Isidro	144,498	123,761
Colmenares	20,378	17,711
El Dorado	1,770	1,524
Inmuebles:		
Larco (f)	26,865	10,653
Edificio Cantuarias	8,210	6,879
Edificio Belén	3,231	2,828
Camino Real	1,782	-
Azotea Wilson	94	76
	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Almacén		
La Victoria	647	445
Tienda		
Huiracocha	338	299
	<u>207,813</u>	<u>164,176</u>

Asimismo, se presenta el movimiento del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Saldo inicial	164,176	154,403
Ganancia por valorización de propiedades de inversión	42,371	8,586
Adiciones	674	1,187
Transferencias de inmueble, mobiliario y equipo, nota 6	592	-
Saldo final	<u>207,813</u>	<u>164,176</u>

El valor razonable de las propiedades de inversión ha sido determinado por la Gerencia de la Compañía sobre la base del método de flujos de caja descontados y basados en el valor asignado por un tasador independiente para el caso de los inmuebles mantenidos para operar en el futuro. La valorización se prepara sobre una base agregada y desapalancada. De acuerdo a lo establecido en la nota 2.3(ii), para estimar los valores de mercado de las propiedades de inversión, la Gerencia de la Compañía ha utilizado su conocimiento del mercado y juicio profesional.

Notas a los estados financieros (continuación)

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Tasaciones de Inmuebles	21,473	6,901
Flujos futuros descontados	<u>20,898</u>	<u>1,685</u>
Saldos de tasaciones	<u>42,371</u>	<u>8,586</u>

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

(c) 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	2.50	2.50
Tasa de ocupación promedio de inmuebles a largo plazo	98.00	97.00
Tasa de crecimiento promedio en la renta de alquiler	2.50	2.50
Margen EBITDA promedio	85.56	94.00
Tasa de descuento	9.17	9.60

(d) A continuación se presenta el análisis de sensibilidad sobre la valorización de las inversiones en propiedades, frente a cambios en los factores que la Gerencia estima más relevantes:

	Cambio de tasas	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Tasa de crecimiento promedio en la renta de alquiler (base)	2.50%		
Incremento	+0.25%	2,196	13,733
Disminución	-0.25%	(2,009)	(12,661)
Tasa de descuento (base)	9.17%		
Incremento	+0.50%	(5,099)	(29,627)
Disminución	-0.50%	5,964	32,963

Notas a los estados financieros (continuación)

- (e) El monto de los ingresos mínimos fijos futuros por moneda correspondiente a los arrendamientos de las inversiones inmobiliarias es como sigue:

Año	Vinculadas		Terceros		Total	
	US\$(000)	S/.(000)	US\$(000)	S/.(000)	US\$(000)	S/.(000)
2015	854	1,011	-	337	854	1,348
2016	627	960	-	18	627	978
2017	283	480	-	-	283	480
2018	89	-	-	-	89	-
Total	1,853	2,451	-	355	1,853	2,806

- (f) Con respecto a las operaciones que realizó la compañía durante el 2014, en el mes de noviembre la Compañía firmó un compromiso de compraventa con La Quinta de los Fabricantes S.A.C. (en adelante "Futuro comprador"), quienes mediante dicho compromiso acuerdan celebrar un contrato de compraventa con respecto al local comercial de "Larco", cuyo precio convenido asciende a un importe de US\$ 9,000,000 (equivalente a S/.26,865,000 aproximadamente). En enero de 2015, los compradores realizaron el pago acordado procediéndose a la transferencia legal del inmueble.

Notas a los estados financieros (continuación)

6. Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

(a) A continuación se presenta el movimiento del rubro por los ejercicios 2014 y de 2013:

Descripción	Edificios S/.(000)	Instalaciones S/.(000)	Muebles S/.(000)	Equipos de cómputo S/.(000)	Equipos diversos S/.(000)	Total 2014 S/.(000)	Total 2013 S/.(000)
Costo							
Saldo al 01 de enero de 2014	720	-	56	164	-	940	940
Retiros	-	-	(56)	(164)	-	(220)	-
Transferencia a Inversión inmobiliaria, nota 5	(720)	-	-	-	-	(720)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2014	-	-	-	-	-	-	940
Depreciación acumulada							
Saldo al 1 de enero de 2014	104	-	44	155	-	303	270
Adiciones	24	-	4	2	-	30	33
Retiros	-	-	(48)	(157)	-	(205)	-
Transferencia a Inversión inmobiliaria, nota 5	(128)	-	-	-	-	(128)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2014	-	-	-	-	-	-	303
Valor neto en libros	-	-	-	-	-	-	637

(b) La Gerencia revisa periódicamente el método de depreciación utilizado, con la finalidad de asegurar que sea consistente con el beneficio económico de los activos fijos. En opinión de la Gerencia de la Compañía, no existe evidencia de deterioro de los activos fijos mantenidos por la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

Notas a los estados financieros (continuación)

7. Otras cuentas por pagar

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Tributos por pagar (b)	147	482
Depósitos en garantía (c)	170	168
Dividendos por pagar	128	110
Remuneraciones por pagar	<u>307</u>	<u>-</u>
	<u>752</u>	<u>760</u>

(b) Los tributos por pagar están compuestos por:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Impuesto general a las ventas	-	28
Otros tributos	<u>147</u>	<u>454</u>
	<u>147</u>	<u>482</u>

(c) Los depósitos en garantía corresponden a entregas en efectivo a favor de la Compañía depositados en bancos locales por parte de los arrendatarios de los inmuebles, en garantía por el arrendamiento de los mismos.

Notas a los estados financieros (continuación)

8. Impuesto a la renta

(a) A continuación se presenta el movimiento del impuesto a la renta diferido según las partidas temporales que lo originaron:

	Al 1 de enero de 2013 S/.(000)	Cargo/(abono) al estado de resultados integrales S/.(000)	Al 31 de diciembre de 2013 S/.(000)	Cargo/(abono) al estado de resultados integrales S/.(000)	Al 31 de diciembre de 2014 S/.(000)
Activo diferido					
Provisión de cuentas por cobrar comerciales	25	12	37	3	40
Vacaciones	-	-	-	1	1
Total activo diferido	<u>25</u>	<u>12</u>	<u>37</u>	<u>4</u>	<u>41</u>
Pasivo diferido					
Mayor valor de las propiedades de inversión, medidas a valor razonable	(41,658)	(1,815)	(43,473)	(5,736)	(49,209)
Otros	77	(77)	-	(281)	(281)
Total pasivo diferido	<u>(41,581)</u>	<u>(1,892)</u>	<u>(43,473)</u>	<u>(6,017)</u>	<u>(49,490)</u>
Total pasivo diferido, neto	<u>(41,556)</u>	<u>(1,880)</u>	<u>(43,436)</u>	<u>(6,013)</u>	<u>(49,449)</u>

(*) Los montos registrados en el estado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 producto del efecto de cambio de tasa de impuesto a la renta, explicado en la nota 2.2 (m) asciende aproximadamente a S/.7,012,000.

(b) A continuación presenta la porción corriente y diferida del gasto por impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Estado de resultados		
Corriente (i)	804	1,969
Diferido	<u>6,013</u>	<u>1,880</u>
	<u>6,817</u>	<u>3,849</u>

(i) Al 31 de diciembre de 2014, corresponde principalmente al impuesto a la renta por pagar determinado por el periodo 2014, el cual asciende a un importe aproximado de S/. 792,000 (S/2,055,381 en el período 2013) y se presenta neto de los pagos a cuenta por impuesto a la renta y, por el Impuesto Temporal a los Activos Netos; que fueron efectuados en el periodo por aproximadamente S/. 126,980 y S/. 684,459, respectivamente. (S/.958,000 y S/.644,000 al 31 de diciembre de 2013, respectivamente).

(c) A continuación se muestra la determinación del impuesto a la renta:

	2014		2013	
	S/.000	%	S/.000	%
Utilidades antes de impuesto a la renta	<u>45,207</u>	<u>100.00</u>	<u>13,271</u>	<u>100.00</u>
Gasto teórico	13,562	30.00	3,981	30.00
Adiciones (deducciones) tributarias:				
Sanciones y multas	14	0.03	16	0.12
Efecto del cambio de tasa	(7,012)	(15.51)	-	-
Otros	<u>253</u>	<u>0.56</u>	<u>(148)</u>	<u>(1.12)</u>
Ingreso (Gasto) por impuesto a la renta	<u>6,817</u>	<u>15.08</u>	<u>3,849</u>	<u>29.00</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

9. Patrimonio neto

(a) Capital social -

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el capital social estaba representado por 23,369,741 acciones comunes, íntegramente pagadas y autorizadas cuyo valor nominal era de S/1.00 por acción.

La composición accionaria de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 es como sigue:

	Total de acciones comunes			
	2014	%	2013	%
Accionista				
Lince Global Opportunities Corp.	23,066,367	98.70	23,066,367	98.70
Otros menores	303,374	1.30	303,374	1.30
	<u>23,369,741</u>	<u>100.00</u>	<u>23,369,741</u>	<u>100.00</u>

(b) Reserva legal -

Según lo dispone la Ley General de Sociedades, se requiere que un mínimo del 10 por ciento de la utilidad distributable de cada ejercicio se transfiera a una reserva legal hasta que ésta sea igual al 20 por ciento del capital social. La reserva legal puede compensar pérdidas o puede ser capitalizada, existiendo en ambos casos la obligación de reponerla.

(c) Dividendos -

En Junta General de Accionistas de fecha 27 de marzo de 2014 y 28 de marzo de 2013, se aprobó distribuir dividendos por aproximadamente S/5,000,000 y S/4,500,000, respectivamente.

(d) Acciones en Tesorería -

Al 31 de diciembre de 2013, Lince Global Opportunities Corp. adquirió el total de acciones en tesorería mantenidas por la Compañía cuyo costo de adquisición fue de aproximadamente S/149,000.

10. Utilidad por acción

A continuación se muestra el cálculo del número de acciones y la utilidad por acción:

	Acciones en circulación (en miles)	Acciones base para el cálculo (en miles)	Días de vigencia en el año	Número promedio de acciones (en miles)
Ejercicio 2014				
Saldo al 1 de enero de 2014	23,370	23,370	365	23,370
Saldo al 31 de diciembre de 2014	<u>23,370</u>	<u>23,370</u>		<u>23,370</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

	Acciones en circulación (en miles)	Acciones base para el cálculo (en miles)	Días de vigencia en el año	Número promedio de acciones (en miles)
Ejercicio 2013				
Saldo al 1 de enero de 2013	23,370	23,370	365	23,370
Saldo al 31 de diciembre de 2013	23,370	23,370		23,370
2014				
	Utilidad (numerador) S/.(000)	Acciones (denominador) (en miles)	Utilidad por acción S/.	
Utilidad por acción básica	38,390	23,370	1.643	
2013				
	Utilidad (numerador) S/.(000)	Acciones (denominador) (en miles)	Utilidad por acción S/.	
Utilidad por acción básica	9,422	23,370	0.404	

11. Situación tributaria

- (a) La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la tasa del impuesto a la renta es de 30 por ciento sobre la utilidad gravable. Luego de deducir la participación de los trabajadores que se calcula con una tasa de 10 por ciento sobre la utilidad imponible.
- (b) A partir del ejercicio 2015, en atención a la Ley 30296, publicada el 31 de diciembre de 2014 y vigente a partir de enero de 2015, la tasa del impuesto a la renta aplicable sobre la utilidad gravable, luego de deducir la participación de los trabajadores será la siguiente:
- Ejercicio 2015 y 2016: 28 por ciento.
 - Ejercicio 2017 y 2018: 27 por ciento.
 - Ejercicio 2019 en adelante: 26 por ciento.

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) De acuerdo con el texto de la Ley del Impuesto a la Renta, modificada por la Ley N°29663 y N°29757, a partir del ejercicio 2011, entre las operaciones sujetas al referido tributo, se encuentran las obtenidas por la enajenación indirecta de acciones de empresas peruanas.

Para estos fines, se configura una transferencia indirecta cuando ocurran los siguientes dos supuestos de manera conjunta:

- (i) En primer lugar, el 10 por ciento o más de las acciones de la no domiciliada debe ser vendido en un periodo cualquiera de doce meses; y,
- (ii) En segundo lugar, el valor de mercado de las acciones de la sociedad peruana debe representar el 50 por ciento o más del valor de mercado de la no domiciliada, en un período cualquiera de doce meses.
- (d) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de fiscalizar y, de ser aplicable, corregir el Impuesto a la Renta calculado por la Compañía en los cuatro años posteriores a la presentación de la declaración de impuestos. Las declaraciones juradas del Impuesto a la Renta e Impuesto General a las Ventas de los años 2009 a 2014 están pendientes de fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria. Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria puede 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 eventual mayor impuesto o recargo que pudiera resultar de las revisiones fiscales sería aplicado a los resultados del ejercicio en que éste se determine. 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.
- (e) Para propósito de la determinación del Impuesto a la Renta e Impuesto General a las Ventas, los precios de transferencia de las transacciones con empresas relacionadas y con empresas residentes en territorios de baja o nula imposición, deben estar sustentados con documentación e información sobre los métodos de valoración utilizados y los criterios considerados para su determinación. Con base en el análisis de las operaciones de la Compañía, la Gerencia y sus asesores legales opinan que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

12. Ingresos de servicio inmobiliario

- (a) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 el rubro corresponde:

	2014	2013
	S/.(000)	S/.(000)
Ingresos por arrendamientos	4,804	5,748
Otros ingresos operacionales (b)	804	1,345
Total	5,608	7,093

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Corresponden a las rentas fijas y variables negociados con los arrendatarios de los inmuebles y locales arrendados.
- (c) Comprende los ingresos por la recuperación de los gastos incurridos por la Compañía por cuenta de sus arrendatarios. Dichos gastos están relacionados principalmente a tributos municipales y gastos de mantenimiento de los locales arrendados de acuerdo a los contratos vigentes.

13. Costo de servicio inmobiliario

- (a) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 el rubro comprende:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Tributos	850	800
Servicios prestados por terceros	1,030	1,093
Cargos diversos de gestión	<u>17</u>	<u>24</u>
Total	<u>1,897</u>	<u>1,917</u>

En los años años 2014 y 2013 estos rubros incluyen los gastos de mantenimiento e impuestos asumidos por la Compañía por cuenta de los arrendatarios, según los contratos vigentes, por aproximadamente S/.804,000 y S/.1,345,000, respectivamente y su recuperación (refacturación) es incluida dentro del rubro "Ingresos de servicios inmobiliario" del estado de resultados integrales.

14. Gastos administrativos

- (a) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 el rubro comprende:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Cargas de personal	563	-
Servicios prestados por terceros (b)	268	307
Tributos (c)	18	18
Cargas diversas de gestión	57	108
Depreciación, ver nota 6(a)	30	33
Provisión para cobranza dudosa, ver nota 4(e)	<u>52</u>	<u>15</u>
Total	<u>988</u>	<u>481</u>

- (b) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 incluye principalmente los gastos por servicios de asesoría financiera y servicios contables de la Compañía, los cuales son servicios prestados por InRetail Properties Management S.R.L. (entidad vinculada) y Eficaz S.A.(tercero), respectivamente.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) El presente rubro comprende los gastos de mantenimiento e impuestos asumidos por la Compañía por cuenta de los arrendatarios según los contratos vigentes y su recuperación es incluida dentro del rubro "Ingresos de servicio inmobiliario" del estado de resultados integrales.

15. Transacciones con empresas vinculadas

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Estado de situación financiera -		
Efectivo y equivalentes de efectivo		
Cuentas de ahorro		
Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank, nota 3(b)	85	70
Cuentas corrientes		
Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank, nota 3(b)	1,599	706
Depósitos a plazo		
Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank, nota 3(c)	-	5,300
Estado de resultados integrales -		
Ingreso por alquileres (b)		
	123	89
Ingreso por cargo de servicio (b)		
	-	16
Gasto por cargo de servicio		
Real Plaza S.R.L.	(492)	(185)
Gasto de administración , nota 14 (b)		
InRetail Properties Management S.R.L.	(11)	(82)

- (b) Corresponde a los ingresos y costos relacionados al arrendamiento de un local al Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank.

16. Administración de riesgos financieros

La Gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito consiste en el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Gerencia considera que no existe un riesgo significativo de crédito debido a que sus principales activos financieros corresponden a:

- (i) Efectivo y equivalentes de efectivo los cuales se mantienen, a dicha fecha, en instituciones financieras de primer orden; y,
- (ii) Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar a los arrendatarios de sus inmuebles, los cuales son de naturaleza corriente y se liquidan mensualmente.

Notas a los estados financieros (continuación)

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado consiste en 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 precios de mercado comprenden dos tipos de riesgo: el riesgo de tasa de interés y el riesgo de moneda.

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

(i) Riesgo de tasa de interés -

La política de la Compañía es mantener instrumentos financieros que devenguen tasas fijas de interés. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, los principales instrumentos financieros que devengan tasas de interés corresponden a depósitos a plazo en bancos locales. Los flujos de efectivo de estos instrumentos son sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

(ii) Riesgo de tipo de cambio -

El riesgo de tipo de cambio consiste en 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.

Las operaciones en moneda extranjera se efectúen a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS).

Al 31 de diciembre de 2014, los tipos de cambio del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses fueron de S/. 2.981 por US\$1 para la compra y S/. 2.989 por US\$1 para la venta (S/.2.794 por US\$1 para la compra y S/.2.796 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre de 2013).

Notas a los estados financieros (continuación)

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

	2014 US\$(000)	2013 US\$(000)
Activo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	259	101
Cuentas por cobrar comerciales, neto	103	9
	<u>362</u>	<u>110</u>
Pasivo		
Otras cuentas por pagar	6	6
Cuentas por pagar comerciales	1	-
	<u>7</u>	<u>6</u>
Posición activa neta	<u>355</u>	<u>104</u>

La Gerencia de la Compañía ha decidido asumir el riesgo de cambio que genere esta posición, por lo que no ha realizado operaciones de cobertura con productos derivados. La ganancia neta por diferencia en cambio registrada por los años 2014 y de 2013 fue de aproximadamente S/. 47,037 y S/.117,000, respectivamente.

En opinión de la Gerencia, no existe un riesgo significativo sobre sus estados financieros originado por la fluctuación del tipo de cambio al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

La Compañía maneja el riesgo de cambio de moneda extranjera monitoreando y controlando los valores de la posición que no es materia en nuevos soles (moneda funcional) expuestos a los movimientos en las tasas de cambio. La Compañía mide su rendimiento en nuevos soles de manera que si la posición de cambio en moneda extranjera es positiva, cualquier depreciación del dólar estadounidense afectaría de manera negativa el estado de situación financiera de Inmobiliaria Milenia. La posición corriente en moneda extranjera comprende los activos y pasivos que están indicados al tipo de cambio. Cualquier devaluación/revaluación de la moneda extranjera afectaría el 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 exposición 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 la renta. Un monto negativo muestra una reducción potencial neta en el estado de resultados integrales, mientras que un monto positivo refleja un incremento potencial neto.

Notas a los estados financieros (continuación)

Análisis de sensibilidad	Cambio en tasas	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
	de cambio %		
Devaluación -			
Dólares	10	(106)	(29)
Dólares	5	(53)	(15)
Revaluación -			
Dólares	10	106	29
Dólares	5	53	15

Riesgo de liquidez

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Gerencia de la Compañía considera que no presentan riesgo significativo de liquidez ya que sus pasivos (los cuales son en su totalidad de naturaleza corriente), se encuentran íntegramente cubiertos por los saldos mantenidos en el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo del estado de situación financiera.

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" 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.

Estimación del valor razonable

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

- Las cuentas por cobrar debido que principalmente tienen vencimiento corriente la Gerencia ha considerado que su valor razonable no es significativamente diferente a su valor en libros.
 - Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, debido a su vencimiento corriente, la Gerencia de la Compañía estima que su saldo contable se aproxima a su valor razonable.
- (ii) Instrumentos financieros a tasa fija - El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasa fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares. Al 31 de diciembre de 2013 la Compañía no mantiene Instrumentos financieros a tasa fija.

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.



COLEGIO DE CONTADORES PÚBLICOS DE LIMA

AV. AREQUIPA N° 998 Y AV. ALEJANDRO TIRADO N° 181 - SANTA BEATRIZ - LIMA
TELEF.: 433-3171 / 618-9292 / 651-8512 / 651-8513

R.U.C. 20106620106

N° 43292

Constancia de Habilitación

La Decana y el Director Secretario del Colegio de Contadores Públicos de Lima, que suscriben, declaran que en base a los registros de la institución, se ha verificado que

**PAREDES, ZALDIVAR, BURGA & ASOCIADOS SOC. CIVIL DE
RESPONSABILIDAD LIMITADA**

MATRICULA: S0761

FECHA DE COLEGIATURA: 05/11/2002

Se encuentra, hábil a la fecha, para el ejercicio de las funciones profesionales que le faculta la Ley N° 13253 y su modificatoria Ley N° 28951 y conforme al Estatuto y Reglamento Interno de este Colegio; en fe de lo cual y a solicitud de parte, se le extiende la presente constancia para los efectos y usos que estime conveniente. Esta constancia tiene vigencia hasta el

31/03/2015

Lima, 25 de Septiembre de 2014

Elsa R. Ugarte V.

CPCC Elsa Rosario Ugarte Vásquez
Decana

Moisés Manuel Penadillo Castro

CPCC Moisés Manuel Penadillo Castro
Director Secretario

www.ccpl.com.pe

Verifique su validez en: www.ccpl.org.pe

Comprobante de Pago:

Verifique la validez del comprobante de pago en: www.sunat.gob.pe

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.

