

Inversiones Centenario S.A.A.

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

Inversiones Centenario S.A.A.

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

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros separados

- Estado separado de situación financiera
- Estado separado de resultados
- Estado separado de resultados integrales
- Estado separado de cambios en el patrimonio neto
- Estado separado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros separados

Dictamen de los auditores independientes

A los Accionistas de Inversiones Centenario S.A.A.

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Inversiones Centenario S.A.A., que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 y los correspondientes estados separado de resultados; 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.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros Separados

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

Responsabilidad del Auditor

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

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

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 separados antes indicados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inversiones Centenario S.A.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 Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis sobre información separada

Los estados financieros separados de Inversiones Centenario S.A.A. fueron preparados para cumplir con requisitos sobre presentación de información financiera vigentes en Perú y reflejan la inversión en sus subsidiarias al costo y no sobre una base consolidada. Estos estados financieros separados deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados de Inversiones Centenario S.A.A y Subsidiarias que se presenta por separado.

Lima, Perú
27 de febrero de 2015

Refrendado por:

Jordes, Loldiver, Bunge & Asociados

Manuel Díaz

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

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado 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	43,758	21,799
Cuentas por cobrar comerciales, neto	4	58,061	47,010
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	19(b)	100,357	2,953
Pagos a cuenta por impuesto a las ganancias	13(d)	9,140	-
Otras cuentas por cobrar		4,782	1,474
Inventarios, neto	5	164,351	176,935
Gastos pagados por anticipado		799	868
Total activo corriente		381,248	251,039
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales, neto	4	190,722	152,118
Inversiones financieras disponibles para la venta	6	172,488	4,265
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios Conjuntos	7	620,147	608,901
Propiedades de inversión	8	1,242,213	1,166,555
Propiedades y equipo, neto	9	17,476	16,872
Activos intangibles, neto		2,672	1,109
Total activo no corriente		2,245,718	1,949,820
Total activo		2,626,966	2,200,859
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	10	232,692	602,413
Cuentas por pagar comerciales	11	29,362	52,866
Cuentas por pagar a partes relacionadas	19(b)	7,692	12,333
Pasivo por impuesto a las ganancias	13(d)	-	8,630
Otras cuentas por pagar	12	54,425	84,324
Total pasivo corriente		324,171	760,566
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	10	991,082	329,806
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	13	297,448	231,394
Total pasivo no corriente		1,288,530	561,200
Total pasivo		1,612,701	1,321,766
Patrimonio neto			
	14		
Capital emitido		200,000	200,000
Otras reservas de capital		40,055	40,035
Otras reservas de patrimonio		101,310	347
Resultados acumulados		672,900	638,711
Total patrimonio neto		1,014,265	879,093
Total pasivo y patrimonio neto		2,626,966	2,200,859

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

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado de resultados

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

	Nota	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Ingresos por venta de terrenos	5(h)	229,333	194,705
Costo de venta de terrenos	5(e)	(119,707)	(108,309)
Margen por venta de terrenos		<u>109,626</u>	<u>86,396</u>
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	8(k)	38,304	32,091
Ingresos por arrendamiento de centros comerciales	8(k)	1,865	1,903
Costo por arrendamiento de inmuebles y de centros comerciales	8(k)	(2,705)	(3,559)
Margen por arrendamiento de inmuebles		<u>37,464</u>	<u>30,435</u>
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8(d)y(h)	67,204	133,571
Margen del negocio inmobiliario		<u>214,294</u>	<u>250,402</u>
Gastos operativos			
Gastos de administración	16	(53,835)	(50,411)
Gastos de ventas	16	(25,083)	(15,762)
Otros ingresos operativos	17	14,746	8,112
Otros gastos operativos	17	(2,603)	(2,939)
		<u>(66,775)</u>	<u>(61,000)</u>
Utilidad operativa		147,519	189,402
Otros ingresos (gastos) financieros			
Dividendos recibidos	6(g) y 7(g)	28,077	18,662
Utilidad por venta de acciones	6(e)	-	21,184
Ingresos financieros	18	47,138	29,024
Gastos financieros	18	(53,532)	(34,629)
Diferencia en cambio, neta	21.2(i)	(68,229)	(38,788)
Utilidad antes del gasto por impuesto a las ganancias		<u>100,973</u>	<u>184,855</u>
Impuesto a las ganancias	13(b)	(26,784)	(42,729)
Utilidad neta		<u>74,189</u>	<u>142,126</u>

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

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado de resultados integrales

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

	Nota	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Utilidad neta		74,189	142,126
Otros resultados integrales			
Transferencia de la ganancia realizada en inversiones financieras disponibles para la venta a los resultados del período	6(d)	-	(21,184)
Cambios en el valor razonable de inversiones financieras disponibles para la venta	6(e)	140,233	3,455
Efecto de impuesto a las ganancias diferido	13(a)	(39,270)	5,319
Total otros resultados integrales		<u>100,963</u>	<u>(12,410)</u>
Total resultados integrales		<u>175,152</u>	<u>129,716</u>

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado de cambios en el patrimonio neto

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

	Capital emitido S/.(000)	Otras reservas de capital S/.(000)	Otras reservas de patrimonio S/.(000)	Resultados acumulados S/.(000)	Total S/.(000)
Saldos al 1 de enero de 2013	200,000	40,019	12,757	530,585	783,361
Utilidad neta	-	-	-	142,126	142,126
Otros resultados integrales	-	-	(12,410)	-	(12,410)
Total resultados integrales	-	-	(12,410)	142,126	129,716
Distribución de dividendos, nota 14(b)	-	-	-	(34,000)	(34,000)
Prescripción de dividendos	-	16	-	-	16
Saldos al 31 de diciembre de 2013	200,000	40,035	347	638,711	879,093
Utilidad neta	-	-	-	74,189	74,189
Otros resultados integrales	-	-	100,963	-	100,963
Total resultados integrales	-	-	100,963	74,189	175,152
Distribución de dividendos, nota 14(b)	-	-	-	(40,000)	(40,000)
Prescripción de dividendos	-	20	-	-	20
Saldos al 31 de diciembre de 2014	200,000	40,055	101,310	672,900	1,014,265

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado de flujos de efectivo

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Actividades de operación		
Cobranza y anticipos de clientes por venta de bienes y servicios	218,193	190,866
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(156,892)	(82,630)
Pagos por remuneraciones y beneficios sociales	(27,511)	(26,462)
Pagos por intereses	(55,263)	(31,916)
Impuesto a las ganancias	-	(8,964)
Tributos	(4,129)	(3,622)
Intereses cobrados	45,262	29,024
Otros cobranzas de efectivos relativos a la actividad	1,509	1,324
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>21,169</u>	<u>67,620</u>
Actividades de inversión		
Compra de inversiones en subsidiarias	-	(378,899)
Aporte en relacionadas	(39,234)	(57,452)
Compra de propiedades de inversión	(11,005)	(169,343)
Venta de inversiones disponibles para la venta	-	43,095
Compra de inversiones disponibles para la venta	-	(1,501)
Dividendos recibidos	28,077	18,662
Préstamo otorgado a relacionada	(90,463)	(1,398)
Apertura de depósito en garantía	-	(7,801)
Compra de propiedades y equipo	(2,540)	(2,776)
Compra de intangibles	(1,795)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(116,960)</u>	<u>(557,413)</u>
Actividades de financiamiento		
Obtención de obligaciones financieras	818,678	579,684
Pago de obligaciones financieras	(659,191)	(47,201)
Dividendos pagados	(40,912)	(33,068)
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	<u>118,575</u>	<u>499,415</u>
Aumento neto (disminución neta) del efectivo y equivalentes de efectivo	22,784	9,622
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	12,454	2,832
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u>35,238</u>	<u>12,454</u>
Transacción que no genera flujos de efectivo		
Arrendamientos financieros para propiedades de inversión	23,726	21,239

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

Inversiones Centenario S.A.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

1. Identificación y actividad económica

(a) Identificación -

Inversiones Centenario S.A.A. (en adelante la "Compañía") es una sociedad anónima abierta que cotiza sus acciones en la Bolsa de Valores de Lima. Fue constituida en la ciudad de Lima en el año 1986. El domicilio legal de la Compañía, donde se encuentra sus oficinas administrativas, está ubicado en la Av. Víctor Andrés Belaunde 147, Vía Principal 102, Edificio Real Cuatro, San Isidro, Lima, Perú.

(b) Actividad económica -

La Compañía se dedica al desarrollo urbano mediante la habilitación de terrenos para la venta, compra de terrenos para su apreciación y posterior disposición en el largo plazo, así como al arrendamiento de inmuebles de su propiedad.

(c) Combinación de negocios -

El 5 de junio de 2013, la Compañía adquirió el 100 por ciento de las acciones con derecho a voto de Multimercados Zonales S.A. y Subsidiarias e Interamerica de Comercio S.A. (en adelante el "Grupo Minka"); la actividad comercial del referido Grupo es el arrendamiento de locales comerciales ubicados en la Provincia Constitucional del Callao, y en las ciudades de Piura, Ica y Huacho. Esta adquisición ascendió a aproximadamente US\$139,200,000 (S/.376,957,000 a la fecha de adquisición) la cual fue financiada con un préstamo otorgado por el Banco ITAÚ BBA S.A. - Nassau Branch, ver notas 7(d) y 10(b). La referida compra se encuentra enmarcada dentro de la estrategia de crecimiento de la Compañía a través del desarrollo y/o expansión del negocio de centros comerciales en el Perú. Durante diciembre de 2014, la Compañía canceló dicha obligación, producto de la obtención de un nuevo préstamo, tal como se indica en la nota 10(c).

(d) Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2013, fueron aprobados en Junta General de Accionistas de fecha 28 de febrero de 2014. Los estados financieros separados 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 en Ley General de Sociedades. En opinión de la Gerencia, los estados financieros separados adjuntos serán aprobados por el Directorio y por la Junta General de Accionistas sin mayores modificaciones.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

2. Principales principios y prácticas contables

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

2.1 Bases de preparación y presentación -

La Compañía ha preparado estos estados financieros separados en cumplimiento del Reglamento de Información Financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores (en adelante "SMV"; antes CONASEV) y cumpliendo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2014.

La información contenida en estos estados financieros separados es responsabilidad del Directorio de la Compañía, en el que expresamente confirma que en su preparación se ha aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF emitidas por el IASB.

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

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

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Activo corriente	412,943	289,766
Activo no corriente	2,998,753	2,532,864
Pasivo corriente	395,540	786,535
Pasivo no corriente	1,521,617	831,048
Patrimonio neto	1,494,539	1,205,047
Total de ingresos	458,291	302,204
Utilidad operativa	331,677	260,635
Utilidad neta	224,621	199,667

Los estados financieros separados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y las inversiones disponibles para la venta, los cuales han sido medidos a su valor razonable. Los estados financieros separados se presentan en Nuevos Soles y

Notas a los estados financieros separados (continuación)

todos los valores están redondeados a miles de Nuevos Soles (S/.(000)), excepto cuando se indique lo contrario.

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

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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- 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.

- 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.

2.2 Principales principios y prácticas contables -

- (a) Instrumentos financieros: Reconocimiento inicial y medición posterior -
 - (i) Activos financieros
Reconocimiento inicial y medición -
Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 39 se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Compañía determina la clasificación de los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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, los costos 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 partes relacionadas e inversiones disponibles para la venta.

Medición posterior -

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

Cuentas por cobrar

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

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

Inversiones financieras disponibles para la venta

Las inversiones disponibles para la venta incluyen instrumentos de capital. Los instrumentos de capital en esta categoría son aquellos que se espera mantener por un tiempo indefinido, pero que se pueden vender ante una necesidad de liquidez o ante cambios en las condiciones del mercado.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Después del reconocimiento inicial, las inversiones financieras disponibles para la venta se miden por su valor razonable, y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como otros resultados integrales en el patrimonio como parte del rubro "Otras reservas de patrimonio" hasta que la inversión se da de baja; en ese momento, la ganancia o pérdida acumulada se reconoce en el rubro "Ingresos financieros", o se considera como un deterioro del valor de la inversión, en cuyo caso, la pérdida acumulada es reclasificada al rubro "Gastos financieros" del estado separado de resultados y eliminada del patrimonio. Los rendimientos ocurridos en el periodo se reconocen en el rubro "Ingresos financieros" en el estado separado de resultados.

Baja de activos financieros -

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

- Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo;
- La Compañía ha transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia (pass-through arrangement), y (a) La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o (b) no se han transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos de recibir los flujos de efectivo de un activo, o haya celebrado un acuerdo de traspaso, pero no haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo es reconocido en la medida de la participación continuada de la Compañía sobre el activo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido.

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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(ii) Deterioro de activos financieros

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

Activos financieros contabilizados al costo amortizado -

Para los activos financieros contabilizados al costo amortizado, la Compañía primero evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor, de manera individual para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no son individualmente significativos. Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su significatividad, incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor. Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor, y para los cuales una pérdida por deterioro se reconoce o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva.

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de provisión y el importe de la pérdida se reconoce en el estado separado de resultados. 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 separado de resultados. Las cuentas por cobrar y la provisión correspondiente se dan de baja cuando no existen expectativas realistas de un recupero futuro y todas las garantías que sobre ellos pudieran existir se efectivizaron o transfirieron a la Compañía. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de provisión. Si posteriormente se recupera una partida que fue imputada a pérdida, el recupero se acredita como gasto financiero en el estado separado de resultados.

Inversiones financieras disponibles para la venta -

Respecto de las inversiones financieras disponibles para la venta, a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva de que una inversión o grupo de inversiones se encuentra deteriorado en su valor.

Para instrumentos de capital clasificados como disponibles para la venta, el deterioro del valor se evalúa sobre la base de los mismos criterios que para los activos financieros contabilizados al costo amortizado. Sin embargo, el importe registrado por deterioro es la pérdida acumulada medida como la diferencia entre el costo amortizado y el valor razonable actual, menos cualquier pérdida por deterioro reconocida previamente en el estado separado de resultados integrales.

(iii) Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y medición -

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (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.

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 separado de resultados.

La Compañía no ha designado ningún pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados 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 separado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización, a través de la TIE.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la TIE. La amortización de la TIE se reconoce como gasto financiero en el estado separado de resultados.

Baja en cuentas -

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

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado separado de resultados.

Notas a los estados financieros separados (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 separado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

(v) **Valor razonable de los instrumentos financieros**
El valor razonable de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado es divulgado en nota 22. 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 separados son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrita a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

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

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

Notas a los estados financieros separados (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.

(vi) Instrumentos financieros derivados y contabilidad de cobertura

Al inicio de la relación de cobertura, la Compañía designa y documenta formalmente la relación de cobertura que desea aplicar, el objetivo de la gestión del riesgo y la estrategia para llevar a cabo la cobertura. La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, la partida o transacción cubierta, la naturaleza del riesgo que se cubre y cómo la entidad evaluará la eficacia de los cambios en el valor razonable del instrumento de cobertura para compensar la exposición ante los cambios en el valor razonable de la partida cubierta o en los flujos de efectivo atribuibles al riesgo cubierto. Se espera que tales coberturas sean altamente eficaces en lograr la compensación a la exposición ante los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo, y las mismas se evalúan de manera permanente para determinar que realmente hayan sido altamente eficaces a lo largo de los periodos de reporte y para los cuales fueron designados.

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

Las coberturas de flujos de efectivo que cumplen con los criterios para la contabilidad de cobertura se registran como se describe a continuación:

- La porción eficaz de la ganancia o pérdida de un instrumento de cobertura se reconoce directamente en el rubro "Otros resultados integrales", mientras que la porción ineficaz se reconoce inmediatamente en el estado separado de resultados integrales como "Otros gastos operativos".
- Los importes reconocidos como otro resultado integral se reclasifican al estado separado de resultados integrales cuando la transacción cubierta afecta al resultado, por ejemplo cuando se reconoce el ingreso financiero o el gasto financiero cubierto, o cuando tenga lugar la venta prevista.
- Si el instrumento de cobertura expira o se vende, se resuelve o se ejerce sin que exista un reemplazo o renovación sucesiva por otro instrumento de cobertura, o si su designación como instrumento de cobertura se revoca, cualquier ganancia o pérdida acumulada reconocida previamente en el rubro "Otros reservas de patrimonio" permanece en él, hasta que la transacción prevista o el compromiso en firme afecten a los resultados integrales.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía no tiene ningún instrumento de cobertura.

- (b) Transacciones en moneda extranjera -
 - (i) Moneda funcional y de presentación -
Los estados financieros separados de la Compañía son presentados en nuevos soles, que es también la moneda funcional.
 - (ii) Transacciones y saldos en moneda extranjera -
Se consideran transacciones en moneda extranjera a aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas en la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado separado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio resultante de la liquidación de dichas transacciones y de la traslación de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a los tipos de cambio de la fecha del estado separado de situación financiera, son reconocidas en el rubro “Diferencia en cambio, neta” en el estado separado de resultados. Los activos y pasivos no monetarios determinados en moneda extranjera son trasladados a la moneda funcional al tipo de cambio a la fecha de la transacción.

Tal como se indica ven la nota 21.2(i), 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 equivalentes de efectivo -
El efectivo y equivalente de efectivo en el estado separado de situación financiera comprende los depósitos en bancos y depósitos a plazo con vencimientos originales de tres meses, desde su fecha de adquisición, ver nota 3; asimismo, todos se han registrado en el estado separado de situación financiera. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

Para propósitos del estado separado de flujos de efectivo, el efectivo se compone de caja y depósitos a plazo, tal como se definió anteriormente.

- (d) Inventarios -
Comprenden los terrenos adquiridos y habilitados o en proceso de habilitación para desarrollo urbano, que se esperan vender en el curso normal de las operaciones; en lugar de ser arrendados o mantenidos para su apreciación. Los inventarios se registran al costo, o al valor neto de realización, el menor.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

El valor de los inventarios incluye el costo de adquisición del terreno, impuesto a la alcabala, costos de planificación y diseño, costos de los contratistas que llevan a cabo la habilitación, y otros costos relacionados.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones en base a los precios de mercado de la fecha de presentación de la información financiera, menos los gastos de venta variables que sean necesarios para su comercialización.

Las inventarios se originan también cuando existe un cambio en el uso de terrenos o inmuebles mantenidos como propiedades de inversión evidenciado por el inicio de un desarrollo urbano inmobiliario, los cuales son reclasificados a inventarios, a su valor razonable a la fecha de reclasificación de acuerdo con lo descrito en la nota (g).

El costo de ventas reconocido en el estado separado de resultados se determina por referencia a los costos específicos incurridos en terreno vendido y la asignación de los gastos no atribuibles directamente a dicho terreno en función del tamaño relativo de la propiedad vendida.

(e) Gastos pagados 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.
- Los pagos adelantados por servicios se registran como un activo y se reconocen como gasto cuando el servicio es devengado.

(f) Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos -

La Compañía reconoce en los estados financieros separados las inversiones en Subsidiarias, Asociadas y en Negocio conjunto al costo.

Subsidiarias -

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que la Compañía tiene el poder de controlar y gobernar sus políticas operativas y financieras, generalmente por ser propietario de más de la mitad de sus acciones con derecho a voto. La existencia y efecto de derechos a voto potenciales que son actualmente ejercitables o convertibles se consideran al evaluar si la Compañía controla a otra entidad.

Asociadas -

Las asociadas son todas las entidades sobre las que la Compañía ejerce una influencia significativa pero no control, generalmente se ejerce influencia significativa si la participación es igual o mayor al 20 por ciento del capital, salvo que siendo la

Notas a los estados financieros separados (continuación)

participación menor al 20 por ciento, pueda demostrarse claramente que existe tal influencia significativa.

La existencia de influencia significativa por parte de la Compañía se evidencia a través de las siguientes consideraciones:

- Participación en el consejo de administración, u órgano equivalente de dirección de la entidad participada; y
- Participación en los procesos de fijación de políticas, entre los que se incluyen las decisiones sobre dividendos y otras distribuciones.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía mantiene influencia significativa sobre el total de sus inversiones descritas como asociadas y expuestas en la nota 7.

Negocios conjuntos -

La Compañía mantiene acuerdos contractuales con terceros los que constituyen un negocio conjunto. Los negocios conjuntos lo constituyen entidades controladas de forma conjunta en la medida que las decisiones operacionales y financieras son tomadas por unanimidad entre los partícipes.

Los dividendos en efectivo se reconocen como ingresos financieros en el ejercicio que se toma el acuerdo de distribución, según corresponda.

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

(g) Propiedades de inversión -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 (l). El valor en libros también incluye el costo de reemplazar parte de una inversión inmobiliaria 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 separado de resultados. Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando se disponen vía su venta. Cuando la Compañía vende una propiedad a su valor razonable, este valor corresponde a la última medición del valor razonable realizada previa a la venta. La ganancia o pérdida se reconoce en el estado separado de resultados.

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

En el caso de que una propiedad de inversión cambie su uso, evidenciado por el inicio de un desarrollo inmobiliario con una visión de venta y no de continuar con la generación de rentas o apreciación de valor, la propiedad se transfiere al rubro inventarios. El costo atribuido para propósitos de registro contable como inventario está representado por el valor razonable a la fecha de cambio de uso.

(h) Propiedades y equipo -

Las propiedades y equipo se registran al costo, neto de la depreciación acumulada y/o las pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiere. El costo histórico de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Dicho costo incluye el costo de reemplazar parte de las propiedades y equipo y los costos por préstamos para proyectos de construcción a largo plazo si los criterios de reconocimiento se cumplen.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Para los componentes significativos de propiedades y equipo que deben ser reemplazados periódicamente, la Compañía le da de baja al componente reemplazado y reconoce el componente nuevo con su correspondiente vida útil y depreciación. Asimismo, cuando se efectúa una inspección o reparación de gran envergadura, el costo de la misma se reconoce como un reemplazo en la medida en que se cumplan los requisitos para su reconocimiento. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento se reconocen como gasto en el estado separado de resultados 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.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación es calculada siguiendo el método de línea recta estimando las respectivas vidas útiles tal como se describe en la nota 9.

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

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

Los trabajos en curso corresponden a inmuebles en construcción 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.

(i) Intangibles -

Los activos intangibles se miden inicialmente al costo. Después del reconocimiento inicial, los activos intangibles se contabilizan al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor, en caso de existir. Los activos intangibles generados internamente, excluidos los gastos de desarrollo capitalizados, no se capitalizan y el desembolso se refleja en el estado separado de resultado en el ejercicio en el que dicho desembolso se incurre.

Los activos intangibles con vidas útiles finitas se amortizan a lo largo de sus vidas útiles económicas, y se revisan para determinar si tuvieron algún deterioro del valor en la medida en que exista algún indicio de que el activo intangible pudiera haber sufrido dicho deterioro. El período y el método de amortización para un activo intangible con una vida útil finita se revisan al menos al cierre de cada período sobre el que se informa. Los cambios en la vida útil esperada o el patrón esperado de consumo del activo se contabilizan al modificarse el período o el método de amortización, según corresponda, y se tratan como cambios en las estimaciones contables. El gasto por amortización de activos intangibles con vidas útiles finitas se reconoce en el estado separado de resultados

Notas a los estados financieros separados (continuación)

en la categoría de gastos que resulte más coherente con la función de dichos activos intangibles.

Las ganancias o pérdidas que surjan de dar de baja un activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado separado de resultados cuando se da de baja el activo respectivo.

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

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

Cuando el importe en libros de un activo o de una UGE excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable. Al evaluar el valor en uso de un activo, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta transacciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de transacciones, se utiliza un modelo de valoración que resulte apropiado.

La Compañía basa su cálculo del deterioro del valor en presupuestos detallados y cálculos de proyecciones que se confeccionan por separado para cada una de las UGE de la Compañía a las cuales se les asignan los activos individuales. Por lo general, los presupuestos y cálculos de proyecciones cubren un período de 5 años. Para los períodos de mayor extensión, se calcula una tasa de crecimiento a largo plazo y se la aplica a los flujos de efectivo futuros de las proyecciones a partir del quinto año.

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

desde la última vez en que se reconoció una pérdida por deterioro del valor de ese activo. La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo en ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado separado de resultados, 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 de las propiedades, intangibles y equipo, no pueda ser recuperado.

(k) Arrendamientos -

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

La Compañía como arrendatario

Los arrendamientos financieros que transfieran a la Compañía sustancialmente todos los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del bien arrendado, se capitalizan al inicio del plazo del arrendamiento, ya sea por el valor razonable de la propiedad arrendada, o por el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento, el que sea menor. Los pagos por arrendamientos se distribuyen entre los cargos financieros y la reducción de la deuda, de manera tal de determinar un ratio constante de interés sobre el saldo remanente de la deuda. Los cargos financieros se reconocen en el rubro "Gastos financieros" del estado separado de resultados.

El activo arrendado se deprecia a lo largo de su vida útil si corresponde al rubro de "Propiedades y equipos; neto". Sin embargo, si no existiese certeza razonable de que la Compañía obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará a lo largo de su vida útil estimada o en el plazo del arrendamiento, el que sea menor.

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

La Compañía como arrendador

Los arrendamientos en los que la Compañía no transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del activo, se clasifican como arrendamientos operativos.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de un arrendamiento operativo se suman al importe en libros del activo arrendado y se reconocen a lo largo del plazo del arrendamiento sobre la misma base que los ingresos por arrendamiento. Los arrendamientos contingentes se reconocen como ingresos en el período en el que se consideran ganados.

(l) 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.

(m) Beneficios a los empleados -

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

(n) Participación en utilidades -

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por participación de los trabajadores en las utilidades sobre la base de las disposiciones legales vigentes. La participación de los trabajadores en las utilidades equivale a 5 por ciento de la materia imponible determinada por la Compañía, de acuerdo con la legislación del impuesto a las ganancias vigente.

(o) Provisiones -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un gasto financiero en el estado separado de resultados.

(p) Impuestos -

Impuesto a las ganancias corriente -

Los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corriente del período corriente se miden por los importes que se espera recuperar o pagar de o a la Autoridad Tributaria. Las tasas impositivas y la normativa tributaria utilizadas para computar dichos importes son aquellas que estén aprobadas o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

El impuesto a las ganancias corriente que se relaciona con partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, también se reconoce en el patrimonio y no en el estado separado de resultados.

La Gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos 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 temporales entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferido se reconocen por todas las diferencias temporales imponibles, salvo:

- Cuando el activo y/o pasivo por impuesto a las ganancias diferido surja del reconocimiento inicial de un crédito mercantil, o de un activo o un pasivo en una transacción que no constituya una combinación de negocios y que, al momento de la transacción, no afecte la ganancia contable ni la ganancia o la pérdida impositiva;
- Con respecto a las diferencias temporales imponibles relacionadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, cuando la oportunidad de su reversión se pueda controlar, y sea probable que las mismas no se reverseen en el futuro cercano.

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 impuesto general a las ventas, salvo:

- Cuando el impuesto general a las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la Autoridad Tributaria, 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 están expresadas incluyendo el importe de impuestos general a las ventas.

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

(q) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -

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,

Notas a los estados financieros separados (continuación)

independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles. La Compañía llegó a la conclusión de que actúa como titular en todos sus convenios de ingresos. Los criterios específicos de reconocimiento enumerados a continuación también se cumplen para que los ingresos sean reconocidos:

- Ventas de bienes -

Los ingresos por venta de terrenos se reconocen cuando se transfieren al comprador todos los riesgos y beneficios inherentes al derecho de propiedad del bien (con oportunidad de la entrega del bien). La Compañía no conserva ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción, pueden ser medidos con fiabilidad.

- Alquileres -

Los ingresos por alquileres derivados de contratos de arrendamiento operativo, menos los costos directos iniciales provenientes de la celebración de dichos contratos, se reconocen de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, a excepción de los ingresos de alquiler contingentes, los cuales se reconocen cuando surgen.

- 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.

- Dividendos -

Los dividendos se reconocen cuando el derecho al pago ha sido reconocido.

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

(r) 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.

(s) 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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 sus segmentos reportables corresponden al segmento venta de inmuebles y renta inmobiliaria, los cuales, de acuerdo con la NIIF 8, son revelados en el estado financiero consolidado.

(t) **Eventos posteriores -**

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

2.3 **Juicios, estimados y supuestos contables significativos -**

La preparación de los estados financieros separados requiere que la Gerencia realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan los montos reportados de activos y pasivos, la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros separados, así como los montos de ingresos y gastos correspondientes a los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

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

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

(a) **Terrenos clasificados como propiedades de inversión -**

Los terrenos adquiridos con el propósito de generar rendimientos de largo plazo por la apreciación de su valor y que a la fecha de su adquisición no se prevea su habilitación con el objeto de su venta en el futuro inmediato, se clasifican como propiedades de inversión. Cuando la Gerencia establece su cambio de uso, lo que se evidencia por el comienzo de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios.

(b) **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 han retenido todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos activos y, en consecuencia ha contabilizado estos contratos como arrendamientos operativos.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(c) Impuestos -

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

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

La Compañía reconoce pasivos por impuestos corrientes sobre la base de las estimaciones de si los impuestos adicionales serán pagados. Cuando el resultado final de estos asuntos es diferente de las cantidades que han sido registradas inicialmente, dichas diferencias impactarán los ingresos y las provisiones por impuestos diferidos en el período en el que se determinan. Los impuestos diferidos activos y pasivos son reconocidos en términos netos, en la medida en que están relacionados con la misma autoridad fiscal y vencen en aproximadamente el mismo período.

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

(i) Deterioro de activos no financieros

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

(ii) Provisión por desvalorización de inventarios

La reducción del costo en libros de los inventarios a su valor neto de realización se registra en la cuenta "Provisión por desvalorización de inventarios" con cargo a resultados del ejercicio en que se estima que han ocurrido reducciones. Las provisiones por realización son estimadas sobre la base de un análisis específico de las condiciones del mercado y los precios a la fecha en que se reporta la información financiera realizado periódicamente por la Gerencia.

(iii) 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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

valoración tradicional) al final del período de proyección, se descuentan a valor presente. La suma de los valores actuales netos es igual al valor de mercado de la propiedad.

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

Para 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 separado 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 8(h).

- (iv) Método de depreciación, vidas útiles estimadas y valores residuales de las propiedades y equipo - La determinación del método de depreciación, las vidas útiles estimadas y los valores residuales de los componentes de propiedades 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.
- (v) Estimación de impuestos
Existen incertidumbres 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 impositivo 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 legales.

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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

2.4 Nuevos pronunciamientos contables -

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

- NIIF 9 "Instrumentos financieros" -

En julio de 2014, el IASB emitió la versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, que refleja todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y que sustituirá a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición y todas las versiones anteriores de la NIIF 9. La norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición, deterioro y contabilidad de cobertura. La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, con aplicación anticipada permitida. Se requiere la aplicación retroactiva, pero la información comparativa no es obligatoria. La aplicación anticipada de las versiones anteriores de la NIIF 9 (2009, 2010 y 2013) se permite si la fecha de la aplicación inicial es antes del 1 de febrero de 2015. La adopción de la NIIF 9 tendrá un efecto sobre la clasificación y medición de los activos financieros de la Compañía, pero ningún impacto sobre la clasificación y medición de sus pasivos financieros.

- NIIF 15 Los ingresos procedentes de los contratos con los clientes -

La NIIF 15 fue emitida en mayo de 2014 y establece un nuevo modelo de cinco pasos que se aplicará a los ingresos procedentes de los contratos con los clientes. Bajo NIIF 15 los ingresos se reconocen por un importe que refleja la consideración de que la entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o servicios a un cliente. Los principios de la NIIF 15 proporcionan un enfoque más estructurado para la medición y el reconocimiento de ingresos. El nuevo estándar de los ingresos es aplicable a todas las entidades y reemplazará todos los requisitos actuales de reconocimiento de ingresos bajo NIIF. La aplicación retroactiva completa o modificada es requerida para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero 2017, la adopción anticipada es permitida.

- Modificaciones a la NIIF 11 Acuerdos conjuntos: Contabilización de adquisiciones de intereses -

Las modificaciones de la NIIF 11 requieren que un operador conjunto contabilice la adquisición de un interés en una operación conjunta, en la cual la actividad de dicha operación conjunta constituye un negocio, de acuerdo a la NIIF 3. Las enmiendas también aclaran que un interés preexistente en una operación conjunta no se vuelve a medir en la adquisición de una participación adicional en la misma operación conjunta, mientras que se mantenga el control conjunto. Además, una exclusión de alcance ha sido añadida a la NIIF 11 para especificar que las modificaciones no se aplican cuando las partes que comparten el control conjunto, incluyendo la entidad que informa, estén bajo control común de la misma controladora principal.

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- **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.

- **Modificaciones a la NIC 27: Método de participación patrimonial en los estados financieros separados -**
Las modificaciones permiten a las entidades utilizar el método de participación patrimonial para contabilizar las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados. Las entidades que ya aplican NIIF y que elijan cambiar al método de participación patrimonial en sus estados financieros separados tendrán que aplicar dicho cambio retrospectivamente. Para las entidades que adoptan NIIF por primera vez y que eligen usar el método de participación patrimonial en sus estados financieros separados, será requerido aplicar este método desde la fecha de transición a NIIF. Las modificaciones serán efectivas para los periodos que inicien en o a partir del 1 de enero de 2016, con adopción anticipada permitida.

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

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Fondo fijo	46	32
Cuentas corrientes (b)	35,192	8,422
Depósitos a plazos (e)	-	4,000
Efectivo y equivalentes de efectivo, nota 2.2(c)	<u>35,238</u>	<u>12,454</u>
Más -		
Cuentas corrientes administradas por el Banco de Crédito del Perú S.A. (c)	719	-
Cuentas corrientes administradas por el Citibank del Perú S.A. (d)	-	1,544
Depósito en garantía (f)	<u>7,801</u>	<u>7,801</u>
	<u>43,758</u>	<u>21,799</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (b) La Compañía mantiene cuentas corrientes en diversas entidades financieras locales de primer nivel, las cuales están denominadas en nuevos soles y dólares estadounidenses y no generan intereses.
- (c) En virtud del contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía sobre Derechos y Flujos, suscrito por la Compañía con el Banco de Crédito del Perú S.A., la Compañía cedió a favor de la entidad bancaria sus flujos de ingresos de efectivo de los derechos de cobro por todos los flujos de cuentas por cobrar comerciales por venta de lotes, excepto por la urbanización Santa María etapa 1 al 5; y pueda así garantizar el préstamo sindicado, ver nota 10(c); los que se dispusieron de acuerdo a las necesidades de la Compañía con previa autorización de la referida entidad financiera.
- (d) En relación al contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía sobre Derechos y Flujos, la Compañía cedió a favor del Citibank del Perú S.A. los flujos de ingresos de efectivo de los Derechos de Cobro por venta de terrenos; y pueda así garantizar el préstamo que mantiene con el Banco ITAÚ BBA S.A. - Nassau Branch (en adelante "Banco ITAÚ", ver nota 1(c) y 10(b)); los que se dispusieron de acuerdo a las necesidades de la Compañía con previa autorización de la referida entidad financiera. Al 31 de diciembre de 2014, se canceló la obligación y cierre de las referidas cuentas bancarias.
- (e) Correspondía al 31 de diciembre de 2013, a un depósito a plazo denominado en moneda nacional en una entidad financiera local, generó un interés del 3.80 por ciento anual y fue liquidado en enero de 2014.
- (f) El depósito en garantía se constituyó en reemplazo de las acciones de Edelnor S.A.A. que fueron vendidas en julio de 2013, ver nota 6(d); y que garantizaban un préstamo con el BBVA Banco Continental S.A. el cual fue adquirido en julio de 2010 y que tiene vencimiento en junio de 2017.
- (g) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, las cuentas corrientes y los depósitos a plazo son de libre disponibilidad y se encuentran libres de gravamen.

4. Cuentas por cobrar comerciales, neto

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Cuentas por cobrar por venta de terrenos (b)	245,457	196,372
Cuentas por cobrar a arrendatarios	4,288	2,539
Otras menores	429	899
	<u>250,174</u>	<u>199,810</u>
Menos -		
Provisión para cuentas de cobranza dudosa (e)	(1,391)	(682)
	<u>248,783</u>	<u>199,128</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Por plazo -		
Porción corriente	58,061	47,010
Porción no corriente (f)	<u>190,722</u>	<u>152,118</u>
	<u>248,783</u>	<u>199,128</u>

- (b) Corresponde a las cuentas por cobrar por las ventas de lotes que son financiadas a sus clientes hasta por un plazo máximo de 7 años, generándose una tasa efectiva anual de rendimiento hasta un 22 por ciento. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía ha registrado intereses por ventas a plazos por aproximadamente S/.39,625,000 y S/.27,229,000 respectivamente, el cual se encuentra registrado en el rubro de "Ingresos financieros", del estado separado de resultados, ver nota 18.
- (c) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, las cuentas por cobrar por venta de terrenos tiene como garantía los terrenos que fueron objeto de la operación de venta.
- (d) De acuerdo con el análisis efectuado por la Gerencia, el anticuamiento al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, del saldo de cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>31 de diciembre de 2014</u>		
	No Deteriorado S/.(000)	Deteriorado S/.(000)	Total S/.(000)
No vencido -	226,699	-	226,699
Vencido -			
De 1 a 90 días	17,932	-	17,932
Mayores a 90 días	2,556	-	2,556
Mayores a 180 días	<u>1,596</u>	<u>1,391</u>	<u>2,987</u>
	<u>248,783</u>	<u>1,391</u>	<u>250,174</u>

	<u>31 de diciembre de 2013</u>		
	No Deteriorado S/.(000)	Deteriorado S/.(000)	Total S/.(000)
No vencido -	194,472	-	194,472
Vencido -			
De 1 a 90 días	2,833	-	2,833
Mayores a 90 días	307	-	307
Mayores a 180 días	<u>1,516</u>	<u>682</u>	<u>2,198</u>
	<u>199,128</u>	<u>682</u>	<u>199,810</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (e) El movimiento de la provisión de cobranza dudosa corresponde íntegramente a las cuentas por cobrar a arrendatarios, al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 es como sigue:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Saldo inicial	682	1,556
Adiciones, nota 16(a)	886	104
Castigo	-	(978)
Recupero	(177)	-
Saldo final	<u>1,391</u>	<u>682</u>

- (f) El vencimiento de las cuentas por cobrar no corrientes por año se componen como sigue:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
En un año	45,843	38,661
Entre uno y cinco años	126,101	113,433
Entre cinco y siete años	18,778	24
	<u>190,722</u>	<u>152,118</u>

- (g) 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.

5. Inventarios, neto

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación		
urbana (b)	104,370	89,075
Lotes de terrenos en proceso avanzado de habilitación		
urbana (c)	39,744	67,994
Lotes de terrenos culminados en su habilitación urbana (d)	20,991	20,620
	<u>165,105</u>	<u>177,689</u>
Menos -		
Provisión por desvalorización de inventarios	(754)	(754)
	<u>164,351</u>	<u>176,935</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (b) Corresponde a terrenos que se encuentran en la fase inicial de su habilitación. Estos terrenos aún no se encuentran disponibles para la venta al público y se encuentran ubicados en:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Lima	32,541	48,377
Chiclayo	25,634	13,108
Trujillo	22,157	11,684
Tacna	16,864	-
Piura	7,174	15,906
	<u>104,370</u>	<u>89,075</u>

- (c) Corresponde a lotes de terrenos que se encuentran en una etapa avanzada en la habilitación urbana por lo que la Compañía, en algunos casos, inicia la venta de los mismos. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, los terrenos se encuentran ubicados en:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Lima	17,230	35,292
Ica	17,177	21,559
Piura	3,966	-
Chiclayo	1,371	11,143
	<u>39,744</u>	<u>67,994</u>

- (d) Corresponde a los lotes de terrenos de aquellas urbanizaciones disponibles para la venta en los que se han concluido completamente los trabajos de habilitación urbana. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 estos terrenos se encuentran en:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Lima	19,647	19,898
Provincias	1,344	722
	<u>20,991</u>	<u>20,620</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (e) A continuación se muestra el movimiento de la cuenta inventarios al 31 de diciembre de 2014 y de 2013:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Saldo inicial	177,689	156,065
Costos de habilitaciones urbanas en terrenos	61,321	64,789
Transferencias de propiedades de inversión, nota 8(d)	45,802	65,144
Costo de venta de terrenos	<u>(119,707)</u>	<u>(108,309)</u>
Saldo final	<u>165,105</u>	<u>177,689</u>

- (f) A continuación se presenta, el movimiento de la provisión por desvalorización de inventarios:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Saldo inicial	754	808
Recupero	<u>-</u>	<u>(54)</u>
Saldos final	<u>754</u>	<u>754</u>

- (g) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, los inventarios mantenidos bajo la modalidad de arrendamiento financiero son garantías de las obligaciones que a dichas fechas se encuentran pendiente de pago, ver nota 10(h).
- (h) Durante el año 2014 y 2013 la Compañía ha reconocido ingresos por venta de terrenos por aproximadamente S/.229,333,000 y S/.194,705,000, respectivamente.
- (i) En opinión de la Gerencia de la Compañía, la provisión por desvalorización en el valor de los inventarios al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, cubre el riesgo de desvalorización a dichas fechas.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

6. Inversiones financieras disponibles para la venta

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

	Valor razonable	
	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Acciones no listada en Bolsa:		
Hermes Transportes Blindados S.A. (c)	167,940	-
Acciones listadas en Bolsa:		
Compañía Universal Textil S.A.	2,179	2,517
Paz Corp. S.A.	2,018	1,480
Otras menores	351	268
	<u>172,488</u>	<u>4,265</u>

(b) El movimiento de las inversiones financieras disponibles para la venta ha sido como sigue:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Saldo inicial	4,265	42,404
Transferencia de inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos (c)	27,990	-
Ventas (d)	-	(43,095)
Cambios en el valor razonable (e)	140,233	3,455
Compras	-	1,501
Saldo final	<u>172,488</u>	<u>4,265</u>

(c) En agosto de 2014, el Directorio aprobó la venta de la participación que mantenía la Compañía en Hermes Transportes Blindados S.A., en consecuencia, la Compañía procedió a transferir del rubro "Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos" al rubro de "Inversiones disponibles para la venta" el importe de S/.27,990,000, correspondiente al valor en libros que tenía esta inversión a la fecha de la transferencia.

(d) El 31 de mayo de 2013, la Compañía realizó la venta de 446,943 acciones que mantenía en LP Holding, por aproximadamente S/.373,000; asimismo, el 1 de julio de 2013, realizó la venta de sus 8,800,688 acciones de la compañía Edelnor S.A.A. por aproximadamente S/.42,722,000; ambas transacciones se realizaron con la finalidad de obtener capital de trabajo para compra de terrenos. Cabe indicar que dichas operaciones generaron una ganancia neta acumulada desde la fecha de adquisición por aproximadamente S/.21,184,000, la misma que se encuentra registrada en el rubro "Utilidad por venta de acciones", del estado separado de resultados.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (e) Los cambios en el valor razonable por tipo de inversión se presentan a continuación:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Acciones no listadas en Bolsa (e)	139,950	-
Acciones listadas en Bolsa	<u>283</u>	<u>3,455</u>
	<u>140,233</u>	<u>3,455</u>

- (f) Tal como se señala en el párrafo (c) anterior, en agosto de 2014, el Directorio de la Compañía decidió vender la participación que tenía en Hermes Transportes Blindados S.A., motivo por el cual, a partir de esa fecha, dicha inversión es considerada como disponible para la venta y como tal debe ser valuada a su valor razonable de mercado. En ese sentido, la Gerencia ha considerado como valor razonable referencial el precio por acción que una empresa relacionada al Grupo Corporativo pagó a un tercero independiente por la adquisición de una participación en Hermes Transportes Blindados S.A., realizada durante el último trimestre del año 2014. En opinión de la Gerencia no han habido hechos o eventos que afecten de manera significativa el precio por acción de dicho instrumento financiero, en ese sentido procedió a reconocer S/.139,950,000, como cambio en el valor razonable de esta inversión, la cual fue registrada con abono al rubro de "Otras reservas de patrimonio, neto" por S/.100,764,000, neto de su efecto por impuesto a las ganancias diferidas de S/.39,186,000.
- (g) Durante el año 2014 y 2013, la Compañía ha recibido dividendos por aproximadamente de S/.14,736,000 y S/.956,000, respectivamente, los que se han reconocido dentro del rubro "Dividendos recibidos" del estado separado de resultados.
- (h) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 estas inversiones disponibles para la venta no están vencidas o deterioradas y no se tiene el control ni influencia significativa en las decisiones operativas en estas compañías.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

7. Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

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

	País	Actividad	Porcentaje de participación en el capital emitido		Valor en libros	
			2014	2013	2014	2013
			%	%	S/.(000)	S/.(000)
Asociadas:						
Hermes Transportes Blindados S.A., nota 6(b)	Perú	Servicios	-	35.00	-	27,990
Enotria S.A.	Perú	Servicios	48.00	48.00	11,571	11,571
Inversiones Real Once S.A.	Perú	Inmobiliaria	28.57	28.57	4,667	4,667
Negocio conjunto:						
Paz Centenario S.A.	Perú	Inmobiliaria	50.00	50.00	100,462	94,932
Administradora Camino Real S.A.	Perú	Servicios	50.00	-	2,586	-
Subsidiarias:						
Multimercados Zonales S.A. y Subsidiarias, nota 1(c)	Perú	Inmobiliaria	99.99	99.99	408,589	377,469
Interamerica de Comercio S.A., nota 1(c)	Perú	Inmobiliaria	99.99	99.99	51,294	51,294
Centro Empresarial El Derby S.A.	Perú	Inmobiliaria	51.00	51.00	16,806	16,806
Promoción Inmobiliaria Sur S.A.	Perú	Inmobiliaria	77.50	77.50	15,266	15,266
Cosmosan Anstalt	Liechtenstein	Valores	100.00	100.00	5,765	5,765
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	Perú	Servicios	99.99	99.99	2,807	2,807
Edificaciones Melgarejo S.A.	Perú	Inmobiliaria	60.00	60.00	311	311
Edificaciones Macrocomercio S.A.	Perú	Inmobiliaria	51.70	51.70	23	23
					<u>620,147</u>	<u>608,901</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

Entidad	Activos S/.(000)	Pasivos S/.(000)	Ingresos S/.(000)	Utilidad/ (Pérdida), neta S/.(000)
Al 31 de diciembre de 2014				
Multimercados Zonales S.A. y Subsidiarias	668,551	141,682	65,185	60,680
Interamerica de Comercio S.A.	113,284	98,846	3,067	(4,577)
Centro Empresarial El Derby S.A.	77,363	26,805	6,735	11,532
Promoción Inmobiliaria Sur S.A.	315,536	84,225	68,874	62,083
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	10,395	6,217	17,458	234
Enotria S.A.	29,525	10,972	42,592	3,680
Inversiones Real Once S.A.	8,512	439	1,289	3,019
Paz Centenario S.A.	281,833	150,639	117,229	5,467
Cosmosan Anstalt	5,337	-	-	(50)
Edificaciones Melgarejo S.A.	62	6	-	(2)
Edificaciones Macrocomercio S.A.	17	-	-	-
Administradora Camino Real S.A.	2,617	20	-	6
Al 31 de diciembre de 2013				
Multimercados Zonales S.A. y Subsidiarias	607,646	172,640	69,764	66,790
Interamerica de Comercio S.A.	22,102	3,088	3,283	(6,907)
Centro Empresarial El Derby S.A.	65,902	26,895	12,468	6,647
Promoción Inmobiliaria Sur S.A.	250,048	69,195	33,999	22,730
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	8,115	4,171	3,071	255
Hermes Transportes Blindados S.A.	61,475	22,166	87,697	16,027
Enotria S.A.	27,988	11,707	36,315	2,401
Inversiones Real Once S.A.	7,146	2,192	1,597	541
Paz Centenario S.A.	304,530	6,000	165,153	12,051
Cosmosan Anstalt	5,387	-	21	51
Edificaciones Melgarejo S.A.	63	4	-	13
Edificaciones Macrocomercio S.A.	17	-	-	2

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(c) A continuación se presenta el movimiento de las inversiones:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Saldo inicial	608,901	172,550
Compras (d)	-	378,899
Aportes de capital (e)	39,236	57,452
Transferencia a inversiones disponibles para la venta, nota 6(b)	(27,990)	-
Saldo final	<u>620,147</u>	<u>608,901</u>

(d) El 5 de junio de 2013, la Compañía adquirió el 100 por ciento de las acciones representativas con derecho a voto de Multimercados Zonales S.A. y Subsidiarias (en adelante "Multimercados") e Interamerica de Comercio S.A. (en adelante "Interamerica"); la actividad comercial de ambas, es el arrendamiento de centros comerciales ubicados en la Provincia Constitucional del Callao, y en las ciudades de Piura, Ica y Huacho. A continuación se presenta el detalle de las adquisiciones realizadas:

Compañía adquirida	Valor de adquisición		Patrimonio adquirido (*) S/.(000)	Mayor valor pagado (**) S/.(000)
	US\$(000)	S/.(000)		
Multimercados Zonales S.A. y Subsidiarias	122,001	330,382	381,696	51,314
Interamerica de Comercio S.A.	17,199	46,575	16,329	(30,246)
	<u>139,200</u>	<u>376,957</u>	<u>398,025</u>	<u>21,068</u>

(*) Comprende el valor patrimonial de las entidades adquiridas ajustadas a su valor razonable de mercado a la fecha de la transacción, el cual fue determinado por un consultor independiente.

(**) Los efectos del mayor valor pagado han sido reconocidos en los estados financieros consolidados de Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias, al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2013.

La referida adquisición fue financiada con un préstamo otorgado por una entidad financiera del exterior, ver nota 10(b).

Asimismo, durante el mes de diciembre de 2013, la Compañía adquirió acciones representativas de Inversiones Real Once S.A., por un importe de aproximadamente S/.1,942,000; las mismas que se encuentran íntegramente suscritas y totalmente pagadas.

(e) Durante el año 2014 la Compañía ha realizado aportes de capital tanto a Paz Centenario S.A., Multimercados Zonales S.A. y Administradora Camino Real S.A. por un importe aproximado de S/.5,530,000, S/.31,120,000 y S/.2,586,000 respectivamente. Asimismo, en el año 2013

Notas a los estados financieros separados (continuación)

realizó aportes a Paz Centenario S.A., Multimercados Zonales S.A. e Interamerica de Comercio S.A. por un importe aproximado de S/.5,646,000, S/.47,137,000 y S/.4,669,000; respectivamente.

- (f) Las inversiones corresponden a acciones comunes en empresas que no cotizan en Bolsa.
- (g) Durante el año 2014 y 2013, la Compañía ha recibido dividendos de éstas compañías por aproximadamente S/.13,341,000 y S/.17,706,000, respectivamente, los que se ha reconocido en el rubro "Dividendos recibidos" del estado separado de resultados.
- (h) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 la Gerencia ha evaluado el estado de estas inversiones financieras y no ha identificado indicios de desvalorización sobre las mismas, en consecuencia no ha registrado ninguna provisión por deterioro.

8. Propiedades de inversión

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Terrenos adquiridos para apreciación (b)	691,580	741,189
Inmuebles destinados a alquiler de oficinas (c)	296,810	278,731
Inmuebles destinados a centros comerciales (c)	173,967	90,505
Inmuebles en construcción (g)	79,856	56,130
	<u>1,242,213</u>	<u>1,166,555</u>

- (b) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, comprenden el valor razonable de los terrenos, los cuales fueron determinados con base a las tasaciones efectuadas por peritos independientes. A continuación se detalla los terrenos mantenidos por la Compañía, para su apreciación, según su ubicación geográfica:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Lima	467,785	491,566
Trujillo	75,524	83,559
Huancayo	66,212	53,826
Piura	32,710	36,635
Ica	27,562	32,622
Arequipa	9,449	9,882
Chimbote	7,232	6,891
Chiclayo	5,106	10,258
Tacna	-	15,950
	<u>691,580</u>	<u>741,189</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(c) Corresponden a oficinas, estacionamientos, locales comerciales y depósitos, ubicados en Lima, disponibles con 99,371m² disponibles al 31 de diciembre de 2014, con la ocupabilidad de casi 100 por ciento para oficinas y entre 77 y 97 por ciento de ocupabilidad para el resto de inmuebles; 97,587 m² disponibles al 31 de diciembre de 2013, con una ocupabilidad de casi 100 por ciento para oficinas y entre el 78 y 92 por ciento de ocupabilidad para el resto de inmuebles. Las referidas propiedades de inversión se encuentran a sus valores razonables de mercado de acuerdo a los flujos futuros descontados y que se hace referencia en el párrafo (h) siguiente.

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Saldo inicial	1,166,555	895,308
Compras de inmuebles (e)	11,005	183,310
Costos incurridos por obras en proceso (g)	41,196	17,727
Capitalización de intereses	2,055	1,783
Transferencia a inventarios, nota 5(e)	(45,802)	(65,144)
Cambios en el valor razonable (h)	67,204	133,571
Saldo final	<u>1,242,213</u>	<u>1,166,555</u>

(e) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 comprenden adquisiciones de inmuebles que han sido financiadas con recursos propios y con financiamiento bancario las cuales se detallan a continuación por lugar geográfico:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Lima	11,005	68,839
Trujillo	-	58,331
Huancayo	-	25,496
Tacna	-	15,271
Arequipa	-	9,853
Chiclayo	-	4,506
Ica	-	1,014
	<u>11,005</u>	<u>183,310</u>

Dentro de las adquisiciones efectuadas en el año 2013, se incluye la compra de las acciones representativas del capital social de Inmobiliaria San Silvestre S.A., cuyo único activo era una propiedad de inversión ubicada en la ciudad de Lima. La Gerencia de la Compañía ha considerado que el valor pagado ascendente a S/.12,846,000, corresponde al valor de la propiedad de inversión y no a un negocio en marcha.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (f) Las transferencias a inventarios por el cambio de uso e inicio del desarrollo de proyectos de urbanización, los cuales se encuentran ubicados en las siguientes ciudades, ver (d):

	2014	2013
	S/.(000)	S/.(000)
Tacna	16,864	-
Lima	11,444	29,548
Trujillo	10,320	10,286
Piura	7,174	-
Ica	-	12,526
Chiclayo	-	12,784
	<u>45,802</u>	<u>65,144</u>

- (g) Corresponde principalmente a los costos de construcción incurridos a la fecha en el edificio de oficinas Real Ocho ubicado en San Isidro, Lima. La construcción del referido inmueble está siendo financiando a través de un leasing con el Banco de Crédito del Perú S.A., ver nota 10 (d).

- (h) Cambios en el valor razonable -

Al 31 de diciembre de 2014, 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 oficinas y centros comerciales. En el caso de las propiedades de inversión (terrenos) mantenidos para su apreciación, el valor razonable ha sido determinado teniendo en consideración el estudio del mercado inmobiliario de la zona en donde se ubica cada predio, lo cual permite estimar un valor por metro cuadrado de cada uno de estos.

El valor razonable de las propiedades de inversión ha sido determinado de acuerdo con los valores de mercado y en concordancia con las Normas Internacionales de Valuación, la cual se prepara sobre una base agregada y desapalancada.

De acuerdo a lo establecido, para estimar los valores de mercado de las propiedades de inversión, se ha utilizado el conocimiento del mercado y juicio profesional, y no solo se basó en transacciones históricas comparables.

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

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el valor razonable producto de tasaciones y flujos futuros ascendió a aproximadamente S/.67,204,000 y S/.133,571,000, respectivamente, el cual se presenta en el rubro "Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión" del estado separado de resultados.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

A continuación se presenta el detalle de los principales supuestos utilizados en la valuación y estimación del valor de mercado de las propiedades de inversión destinadas al alquiler de oficinas y de locales comerciales:

	2014	2013
Tarifa de renta proyectada por metro cuadrado	US\$22-US\$29	US\$24-US\$32
Inflación de largo plazo	+2% anual	+2% anual
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	2%-5%	2%-5%
Tasa de crecimiento promedio de renta	1.36%-4.68%	1.76%-5.32%
Tasa de descuento	9.57%	10.42%

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

	Tasa de cambio	2014 S/.(000)
Tasa de crecimiento en precio por metro cuadrado, de terrenos para apreciación (base)		
Incremento	+5%	42,530
Disminución	-5%	(42,530)
Tasa de crecimiento promedio de los ingresos por arrendamiento (base)		
Incremento	+5%	29,599
Disminución	-5%	(29,599)
Tasa de descuento (base)		
Incremento	+0.5%	1,039
Disminución	-0.5%	(1,039)

El valor de mercado de las propiedades de inversión sólo 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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (i) A continuación se presenta los importes de la renta fija mínima por monedas correspondientes a los arrendamientos:

	Partes relacionadas		Terceros		Total	
	US\$(000)	S/.(000)	US\$(000)	S/.(000)	US\$(000)	S/.(000)
Año						
Hasta un año	133	-	13,878	28	14,011	28
Entre uno y cinco años	504	-	29,844	-	30,348	-
Más de cinco años	-	-	7,121	-	7,121	-
Total	<u>637</u>	<u>-</u>	<u>50,843</u>	<u>28</u>	<u>51,480</u>	<u>28</u>

- (j) La Compañía mantienen pólizas de seguro sobre sus principales propiedades de inversión; de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

9. Propiedades y equipo, neto

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

	2014						2013
	Terreno S/.(000)	Edificios e instalaciones S/.(000)	Equipos diversos y de cómputo S/.(000)	Maquinaria y Equipo S/.(000)	Unidades de transporte S/.(000)	Muebles y enseres S/.(000)	Total S/.(000)
Vidas útiles (años)	-	30	4-10	10	5	10	
Costo -							
Saldo al 1 de enero de 2013	827	12,810	6,592	552	252	2,009	23,042
Adiciones (b)	-	1,579	885	115	-	144	2,723
Retiros y/o ventas	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2013	827	14,389	7,477	667	252	2,153	25,765
Adiciones (b)	-	577	349	1,437	-	177	2,540
Saldo al 31 de diciembre de 2014	827	14,966	7,826	2,104	252	2,330	28,305
Depreciación acumulada -							
Saldo al 1 de enero de 2013	-	(1,469)	(4,529)	(6)	(107)	(1,025)	(7,136)
Adiciones	-	(733)	(821)	(16)	(38)	(149)	(1,757)
Retiros y/o ventas	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2013	-	(2,202)	(5,350)	(22)	(145)	(1,174)	(8,893)
Adiciones	-	(1,071)	(323)	(57)	(107)	(378)	(1,936)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	-	(3,273)	(5,673)	(79)	(252)	(1,552)	(10,829)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2014	827	11,693	2,153	2,025	-	778	17,476
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2013	827	12,187	2,127	645	107	979	16,872

(b) Las adiciones de los años 2014 y 2013 corresponden principalmente a mayor inversión en oficinas administrativas en provincias.

(c) El gasto por depreciación del ejercicio ha sido registrado en la cuenta gastos de administración por un importe de aproximadamente S/1,936,000 al 31 de diciembre de 2014 (S/1,757,000 al 31 de diciembre de 2013), ver nota 16(a).

(d) La Compañía mantiene pólizas de seguro que cubren de manera suficiente la totalidad de sus activos fijos, lo cual indica que sus políticas de seguros son consistentes con la práctica internacional de la industria.

(e) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Gerencia de la Compañía ha evaluado el estado de uso de propiedades y equipo y no ha identificado indicios de desvalorización de dichos activos, por lo que, en su opinión, el valor en libros de los activos fijos son recuperables con las utilidades futuras que genera la Compañía.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (f) El rubro propiedades y equipo incluye activos adquiridos a través de contratos de arrendamiento financiero. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el costo y la correspondiente depreciación acumulada de estos bienes se encuentran compuestos de la siguiente manera:

	2014			2013		
	Costo S/.(000)	Depreciación acumulada S/.(000)	Costo neto S/.(000)	Costo S/.(000)	Depreciación acumulada S/.(000)	Costo neto S/.(000)
Equipos diversos y de computo	3,208	(2,138)	1,070	3,178	(1,828)	1,350
Unidades de transporte	183	(113)	70	183	(77)	106
Muebles y enseres	847	(514)	333	847	(430)	417
	<u>4,238</u>	<u>(2,765)</u>	<u>1,473</u>	<u>4,208</u>	<u>(2,335)</u>	<u>1,873</u>

- (g) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía mantienen en garantía únicamente los activos mantenidos bajo la modalidad de arrendamiento financiero y que, a dichas fechas, se encontraban pendientes de pago, ver nota 10(h).

Notas a los estados financieros separados (continuación)

10. Obligaciones financieras

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

Tipo de obligación	Moneda de origen	Tasa de interés %	Vencimiento	Importe original		Total	
				US\$(000)	S/.(000)	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Préstamos -							
Préstamo Sindicado con Banco ITAÚ, Banco de Crédito del Perú S.A., Banco Santander del Perú S.A., Bancolombia, Scotiabank Perú S.A., Banco Interbank del Perú S.A. y Corbanca New York Branch (c)	US\$	Libor + 4.00 puntos básicos	Trimestral hasta Diciembre 2021	200,000	-	589,048	-
Banco ITAÚ BBA - Nassau Branch S.A., adquisición del Grupo Minka (b)	US\$	Libor + 2.75 puntos básicos	Trimestral hasta Noviembre 2014	160,000	-	-	447,360
Banco de Crédito del Perú S.A. - por compra de propiedades de inversión y cancelación de pasivos de corto plazo en el banco	US\$	Libor + 4.51%	Trimestral hasta el 2019	40,000	-	77,068	86,491
Banco de Crédito del Perú S.A. - por compra de propiedades de inversión	US\$	Entre 6.61% y 6.70%	Trimestral hasta el 2018	41,000	-	57,650	68,269
Banco de Crédito del Perú S.A. - por compra de propiedades de inversión	S/.	8.12%	Trimestral hasta el 2018	-	12,000	6,310	7,601
Banco de Crédito del Perú S.A. - por compra de propiedades de inversión	US\$	3.93%	Trimestral hasta el 2022	8,000	-	23,616	-
BBVA Banco Continental S.A. - por compra de propiedades de inversión	US\$	Entre 5.80% y 6.50%	Trimestral hasta el 2019	24,000	-	41,690	46,980
BBVA Banco Continental S.A. - por compra de propiedades de inversión	S/.	Entre 6.99% y 7.35%	Trimestral hasta el 2020	-	100,152	62,058	80,942
Banco Interbank del Perú S.A. - por compra de propiedades de inversión	US\$	6.00%	Trimestral hasta el 2020	20,000	-	52,658	55,920
Banco Interbank del Perú S.A. - por compra de acciones de Hermes por parte de subsidiaria	US\$	6.50%	Trimestral hasta el 2021	25,000	-	71,144	-
Banco Interbank del Perú S.A. - para capital de trabajo	US\$	6.25%	Trimestral hasta el 2021	30,000	-	83,437	-
Banco GNB Perú S.A. - por compra de acciones de Hermes por parte de subsidiaria	US\$	5.23%	Trimestral hasta el 2021	10,000	-	29,602	-
Banco Santander Perú S.A. - para capital de trabajo	US\$	6.60%	Hasta marzo de 2014	-	3,328	-	3,328
				<u>558,000</u>	<u>115,480</u>	<u>1,094,281</u>	<u>796,891</u>
Pagarés -							
Banco de Crédito del Perú S.A. - por compra de propiedades de inversión	US\$	Entre 2.80% y 7.85%	Hasta febrero de 2015	45,000	-	59,780	69,900
Banco Santander del Perú S.A. - para capital de trabajo	US\$	Entre 3.00% y 3.92%	Hasta enero de 2015	7,000	-	8,967	11,184
Banco Santander del Perú S.A. - para capital de trabajo	S/.	6.60%	Hasta marzo de 2014	-	10,000	-	10,000
				<u>52,000</u>	<u>10,000</u>	<u>68,747</u>	<u>91,084</u>
Arrendamientos financieros -							
Banco de Crédito del Perú S.A. - para financiar la construcción del edificio Real Ocho destinado al alquiler de oficinas (d)	US\$	-	-	18,700	-	56,140	37,268
Banco de Crédito del Perú S.A. - para financiar obras de los edificios Real Doce y Real Diez	US\$	Entre 7.00% y 7.75%	Mensual hasta el 2016	30,430	-	4,459	6,457
Banco de Crédito del Perú S.A. - por compra de propiedades de inversión y automóviles	US\$	Entre 5.31% y 7.64%	Mensual hasta el 2014	230	-	-	145
				<u>49,360</u>	<u>-</u>	<u>60,599</u>	<u>43,870</u>
Obligaciones con terceros -							
Hewlett Packard S.A.	US\$	Entre 2.62% y 3.32%	Mensual hasta 2016	133	-	147	374
				<u>133</u>	<u>-</u>	<u>147</u>	<u>374</u>
Total				<u>659,493</u>	<u>125,480</u>	<u>1,223,774</u>	<u>932,219</u>
Por plazo -							
Porción corriente						232,692	602,413
Porción no corriente						991,082	329,806
						<u>1,223,774</u>	<u>932,219</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(b) El 5 de junio de 2013, la Compañía adquirió un préstamo del Banco ITAÚ que ascendió a US\$160,000,000 (equivalente a S/.447,360,000 al 31 de diciembre de 2013). Este préstamo fue desembolsado principalmente para adquirir las acciones de capital del Grupo Minka; ver nota 7(d) y para efectuar aportes de capital de aproximadamente S/.51,806,000. El referido préstamo tenía un vencimiento original en noviembre de 2014 y una tasa de interés variable Libor para operaciones a 90 días más 2.75 puntos básicos. Con fecha 5 de febrero de 2014, la Compañía suscribió una adenda al contrato inicial con el Banco ITAÚ, prorrogando el vencimiento del préstamo hasta noviembre del 2015, definiéndose que el interés aplicable será equivalente a la libor para operaciones a 90 días más 3.5 puntos básicos los primeros 6 meses contados desde la suscripción de la adenda, 4.0 puntos básicos los siguientes 6 meses y 5.0 puntos básicos el último año de vigencia del contrato; cabe indicar que el préstamo fue cancelado en su totalidad en diciembre de 2014. Durante la vigencia del préstamo la Compañía cumplió con los covenants que tenía establecido en el contrato:

- El Servicio de cobertura de deuda: medido como EBITDA de los últimos 4 trimestres entre la suma de la porción corriente de la deuda a largo plazo y gastos financieros netos, no debe exceder de 1.25.
- Ratio de deuda financiera: medido como deuda financiera del deudor, entre EBITDA la misma que no deberá exceder a: 6.0 durante el primer trimestre de 2014, 5.5 durante el 2 trimestre de 2014, 4.5 durante el tercer y cuarto trimestre de 2014 y del primer, segundo y tercer trimestre de 2015 y en 4.0 en el cuarto trimestre de 2015.
- Ratio de cobertura de interés: medido como EBITDA de los últimos cuatro trimestres entre gastos financieros no menor a 2.25.

La Compañía había constituido con el Citibank del Perú S.A. (en adelante el "Citibank") un Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía sobre Derechos y Flujos, ver nota 3(d) y un Contrato de Fideicomiso de Garantía de Acciones sobre las acciones del Grupo Minka que garantizan el real cumplimiento de la deuda.

(c) Corresponde a un préstamo sindicado, suscrito por la Compañía el 16 de diciembre de 2014 liderado por el Banco ITAÚ 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 por un importe que ascendió a US\$200,000,000 (equivalente a S/.597,800,000 al 31 de diciembre de 2014). El préstamo fue adquirido para pagar deudas existentes, obtener capital de trabajo y reflejar la deuda de corto a largo plazo. En el contrato de estableció el cumplimiento de los siguientes covenants vigentes a partir de marzo de 2015:

- El ratio de cobertura debe ser, en todo momento, mayor o igual a 1.5 veces del saldo de la deuda pendiente de pago, tomando en cuenta lo siguiente:
 - El valor de los derechos de cobro debe ser, en todo momento, mayor o igual al 50 por ciento del saldo de la deuda.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- La suma del valor comercial de los inmuebles incluidos en el fideicomiso en garantía, deberá ser mayor o igual al 100 por ciento del monto de las obligaciones de pago que se encuentren pendientes de pago.
- Ratio de apalancamiento consolidado: que es igual a EBITDA de los últimos cuatro trimestres, entre la deuda financiera total menos el efectivo o equivalente de efectivo; no deberá ser mayor que (i) 4.40 desde la fecha de firma del contrato hasta el 31 de diciembre de 2014; (ii) 4.90 desde el 01 de enero de 2015 hasta el 31 de marzo de 2015; (iii) 4.70 desde el 01 de abril de 2015 hasta el 30 de junio de 2015; (iv) 4.50 desde el 01 de julio de 2015 hasta el 30 de setiembre de 2015; (v) 3.50 desde el 01 de octubre de 2015 hasta el 30 de junio de 2016; (vi) 3.00 desde el 01 de julio de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2017; y (vii) 2.50 desde el 01 de enero del 2018 en adelante.
- Ratio pasivo total consolidado ajustado: correspondiente al pasivo total neto del pasivo por impuesto a las ganancias diferido entre patrimonio neto total consolidado, el cual no deberá ser mayor a 1.5 en cualquier momento.
- Ratio EBITDA ajustado: medida como utilidad operativa más depreciación y amortización, más los intereses generados por la venta de lotes incluyendo los dividendos recibidos por las subsidiarias, más el ajuste por cambio en el valor de activos según NIIF, entre gastos financieros consolidados, no debiendo ser mayor a 2.75, este ratio se calcula sobre la base de los últimos cuatro trimestre.
- Ratio de cobertura de deuda consolidado: correspondiente al EBITDA ajustado menos los dividendos pagados más el equivalente de efectivo, entre toda la parte corriente de la obligación financiera a largo plazo más gastos e ingresos financieros del ejercicio no deberá ser menor al 1.25 al finalizar cada ejercicio fiscal, empezando desde el 31 de diciembre de 2015.

La Compañía ha constituido con el Banco de Crédito del Perú S.A. un Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía sobre Derechos y Flujos, ver nota 3(c) y un Contrato de Fideicomiso de Activos en Garantía sobre Centros Comerciales de Minka Callao, Plaza del Sol de Huacho, Plaza del Sol y Plaza de la Luna en Piura; así como los terrenos adjuntos a dichas propiedades, todo en conjunto garantiza el real cumplimiento de la deuda.

- (d) Corresponde a un acuerdo de entendimiento para futuro arrendamiento financiero con el Banco de Crédito del Perú S.A., el cual se constituyó para la construcción del edificio denominado edificio Real Ocho, ubicado en el Centro Empresarial de San Isidro. A la fecha de este informe, la Gerencia se encuentra efectuando las coordinaciones con dicha entidad financiera para establecer el cronograma de pagos e intereses de dicho arrendamiento financiero. Cabe indicar que durante el periodo de 2014, la Compañía ha realizado la cancelación de pre-cuotas; las mismas que han devengado una tasa de interés de 6.10 por ciento.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (e) El cumplimiento de las obligaciones y cláusulas restrictivas es supervisado por la Gerencia de la Compañía. Si la Compañía no cumpliera con las obligaciones mencionadas durante el período establecido en los contratos y previo aviso de alerta del acreedor, éste tendrá la facultad de declarar vencidos los plazos de las obligaciones y exigir el pago parcial y/o total de las sumas adeudadas.

Los principales covenants que se mantienen por los préstamos adquiridos con el Banco de Crédito del Perú S.A. y el BBVA Banco Continental S.A. y durante la duración de los mismos, son los siguientes:

- El ratio de cobertura de servicio de la deuda que resulte de dividir (i) el flujo de caja para servicio de la deuda, entre (ii) el monto del servicio de la deuda, no debe ser menor a 1.30.
- El ratio de endeudamiento que resulte de dividir (i) la diferencia entre el pasivo total y la provisión por impuesto a las ganancias diferido y las ganancias diferidas, entre (ii) Patrimonio, no debe ser mayor a 1.50.

En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía ha cumplido con todas las obligaciones y cláusulas restrictivas derivados de los financiamientos recibidos.

- (f) Las obligaciones financieras son pagaderos como sigue:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
En un año	232,692	602,413
Entre un año y cinco años	641,195	244,427
Más de cinco años	349,887	85,379
	<u>1,223,774</u>	<u>932,219</u>

- (g) Los pagos futuros mínimos por los arrendamientos financieros descritos en el acápite (a) de la presente nota, neto de cargos futuros son los siguientes:

	2014		2013	
	Pagos Mínimos S/.(000)	Valor presente pagos mínimos S/.(000)	Pagos Mínimos S/.(000)	Valor presente pagos mínimos S/.(000)
En un año	7,072	6,847	2,787	2,314
Entre un año y más años	53,802	53,752	41,709	41,556
	60,874	60,599	44,496	43,870
Menos - cargos financieros	(275)	-	(626)	-
Total	<u>60,599</u>	<u>60,599</u>	<u>43,870</u>	<u>43,870</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (h) Las obligaciones financieras incluyen operaciones garantizadas por un depósito en garantía, inventarios, propiedades de inversión, inventarios, inversiones disponibles para la venta y propiedades y equipo por aproximadamente S/.90,210,000 y US\$263,995,000 (equivalentes a S/.789,081,000) al 31 de diciembre de 2014 (S/.151,640,000 y US\$213,456,000 equivalentes a S/.596,823,000 al 31 de diciembre de 2013), ver nota 3(f), 5(g), 8(j) y 9(g).
- (i) Durante los años 2014 y 2013, los préstamos bancarios devengaron intereses por aproximadamente S/.47,280,000 y S/.31,373,000, respectivamente, y los arrendamientos financieros devengaron intereses por aproximadamente S/.1,639,000 y S/.543,000, respectivamente, los cuales se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado separado de resultados, ver nota 18. Asimismo, al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 existen intereses pendientes de pago por aproximadamente S/.4,073,000 y S/.5,804,000, respectivamente, los cuales se presentan en el rubro de "Otras cuentas por pagar" del estado separado de situación financiera, ver nota 12(a).

11. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, las cuentas por pagar ascienden a S/.29,362,000 y S/.52,866,000, respectivamente y corresponde principalmente a obligaciones corrientes con contratistas por el desarrollo de habilitaciones urbanas y por la compra de terrenos. Las cuentas por pagar comerciales están denominadas principalmente en dólares estadounidenses, tienen vencimientos corrientes y no devengan intereses. La Compañía no ha otorgado garantías por estas obligaciones.

12. Otras cuentas por pagar

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Anticipos recibidos de clientes (b)	35,945	51,559
Depósitos en garantía	6,833	7,327
Intereses por pagar 10(i)	4,073	5,804
Remuneraciones y otros beneficios sociales	3,376	704
Vacaciones por pagar	2,239	1,134
Otras cuentas por pagar	1,943	1,483
Participaciones por pagar	16	2,535
Inmobiliaria San Silvestre S.A. (c)	-	12,846
Dividendos por pagar, nota 14(b)	-	932
	54,425	84,324

- (b) Esta cuenta comprende los anticipos recibidos de los clientes por los compromisos aceptados en la fecha de suscripción de los contratos de venta de terrenos que realiza la Compañía durante el periodo de su habilitación y antes que se realice su entrega física del terreno. En la fecha efectiva de entrega de los terrenos a los clientes se reconoce el ingreso por ventas con cargos a esta

Notas a los estados financieros separados (continuación)

cuenta y a la cuenta “Cuentas por cobrar comerciales” por el saldo pendiente de cobro de las cuotas de pago establecidas en el cronograma de los contratos.

- (c) Corresponde al importe pendiente por cancelar a los accionistas de Inmobiliaria San Silvestre S.A., la compañía fue adquirida el 27 de diciembre de 2013; ver nota 8(e). La referida compra se canceló en el mes de enero de 2014.

13. Impuesto a las ganancias diferido

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

	Al 31 de diciembre de 2013 S/.(000)	Ingreso / (gasto) S/.(000)	Cargo a patrimonio S/.(000)	Al 31 de diciembre de 2014 S/.(000)
Activo diferido				
Pérdida tributaria arrastrable	-	(2,443)	-	(2,443)
Otros menores	(1,659)	(1,436)	-	(3,095)
Total activo diferido	(1,659)	(3,879)	-	(5,538)
Pasivo diferido				
Mayor valor propiedades inversión e inventarios	176,873	13,695	-	190,568
Depreciación acelerada por leasing	11,749	181	-	11,930
Venta a plazos de lotes de terrenos	44,282	16,787	-	61,069
Mayor valor disponible para venta	149	-	39,270	39,420
Total pasivo diferido	233,053	30,662	39,270	302,986
Total pasivo diferido, neto	231,394	26,784	39,270	297,448
	Al 1 de enero de 2013 S/.(000)	Ingreso/ (gasto) S/.(000)	Cargo a patrimonio S/.(000)	Al 31 de diciembre de 2013 S/.(000)
Pasivo diferido				
Mayor valor propiedades inversión e inventarios	158,806	18,067	-	176,873
Depreciación acelerada por leasing	9,525	2,224	-	11,749
Venta a plazos de lotes de terrenos	34,113	10,169	-	44,282
Mayor valor disponible para venta	5,468	-	(5,319)	149
Otros menores	380	(2,039)	-	(1,659)
Total pasivo diferido, neto	208,292	28,421	(5,319)	231,394

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Corriente	-	14,308
Diferido	26,784	28,421
	<u>26,784</u>	<u>42,729</u>

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

	Por el año terminado al 31 de diciembre de 2014		Por el año terminado al 31 de diciembre de 2013	
	S/.(000)	%	S/.(000)	%
Utilidad antes del impuesto a las ganancias	100,973	100.00	184,855	100.00
Gasto teórico	30,292	30.00	55,456	30.00
Efecto neto de gastos no deducibles y otras partidas no gravadas	(3,508)	(3.47)	(12,727)	(6.89)
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>26,784</u>	<u>26.53</u>	<u>42,729</u>	<u>23.11</u>

- (d) Al 31 de diciembre 2013, la provisión del impuesto a las ganancias corriente por pagar, neta de los pagos a cuenta efectuados, asciende aproximadamente a S/.8,630,000. Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía generó pérdida tributaria, expuesta en nota 15(d), manteniéndose al cierre del ejercicio, pagos a cuenta por el impuesto a las ganancias por un aproximado de S/.9,140,000.

14. Patrimonio neto

- (a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 el capital emitido está representado por 200,000,000 acciones comunes, íntegramente autorizadas y pagadas y cuyo valor nominal es de S/1.00 cada una.

Al 31 de diciembre del 2014, las acciones de la Compañía registraron una cotización bursátil de S/7.00 por acción y una frecuencia de negociación de 30 por ciento.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

Porcentaje de participación individual del capital emitido	Número de accionistas		Porcentaje total de participación	
	2014	2013	2014	2013
Hasta 1.00	2,352	2,402	16.4	16.6
De 1.01 a 5.00	13	13	40.7	40.5
De 5.01 a 10.00	3	3	16.5	16.5
Mayor al 10.01	2	2	26.4	26.4
Total	2,370	2,420	100.0	100.0

(b) Distribución de dividendos -

En Junta General de Accionistas del 28 de marzo de 2014, se acordó la distribución de dividendos con cargo a utilidades de libre disposición por un total de aproximadamente S/.40,000,000, los mismos que fueron cancelados en el año 2014.

En Junta General de Accionistas del 22 de marzo de 2013, aprobó la distribución de dividendos con cargo a utilidades de libre disposición por un total de aproximadamente S/.34,000,000, quedando un saldo pendiente de pago al 31 de diciembre de 2013 por S/.932,000, el mismo que se canceló en el año 2014.

(c) Reserva legal -

Según lo dispone la Ley General de Sociedades, se requiere que un mínimo del 10 por ciento de la utilidad distribuible de cada ejercicio, se transfiera a reservas legales hasta que ésta sea igual al 20 por ciento del capital. Las reservas legales pueden compensar pérdidas o puede ser capitalizada, existiendo en ambos casos la obligación de reponerla. La Compañía registra la apropiación de las reservas legales al año siguiente al que se genera, cuando ésta es aprobada por la Junta General de Accionistas. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía ha alcanzado el tope máximo establecido por ley. La reserva legal se presenta en el rubro "Otras reservas de capital" del estado separado de cambios en el patrimonio.

15. Situación tributaria

- (a) La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la tasa del impuesto a las ganancias es de 30 por ciento sobre la utilidad gravable, luego de deducir la participación de los trabajadores que se calcula con una tasa de 5 por ciento sobre la utilidad imponible.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 de 2014 y de 2013.

(c) La Autoridad 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 2011, 2013 y 2014 y del impuesto general a las ventas de los años 2011 al 2014 de la Compañía 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. Asimismo, a la fecha de este informe la Administración Tributaria se encuentra en proceso de fiscalización de las declaraciones juradas presentadas por la Compañía correspondiente al ejercicio 2012. 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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (d) Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía ha obtenido pérdida tributaria arrastrable ascendente a S/.8,143,000. La Gerencia de la Compañía ha decidido optar por el sistema de imputación de pérdidas desde el ejercicio que se tenga utilidad aplicando el 50 por ciento de la pérdida a los periodos siguientes hasta agotarla. El monto de la pérdida tributaria arrastrable está sujeto al resultado de las revisiones indicadas en el párrafo (c) anterior.

16. Gastos de administración y ventas

- (a) A continuación presentamos los componentes de los gastos operativos incluidos en los rubros de gastos de administración y gastos de ventas:

	2014		
	Gastos de administración S/.(000)	Gastos de ventas S/.(000)	Total S/.(000)
Cargas de personal (b)	22,019	6,299	28,318
Servicios prestados por terceros (c)	19,276	18,461	37,737
Cargas diversas de gestión	3,920	323	4,243
Tributos	5,798	-	5,798
Depreciación de propiedades y equipo, nota 9(c)	1,936	-	1,936
Provisión para cuentas de cobranza dudosa, nota 4(e)	886	-	886
	<u>53,835</u>	<u>25,083</u>	<u>78,918</u>
	2013		
	Gastos de administración S/.(000)	Gastos de ventas S/.(000)	Total S/.(000)
Cargas de personal (b)	20,660	5,802	26,462
Servicios prestados por terceros (c)	21,906	9,825	31,731
Cargas diversas de gestión	2,362	135	2,497
Tributos	3,622	-	3,622
Depreciación de propiedades y equipo, nota 9(c)	1,757	-	1,757
Provisión para cuentas de cobranza dudosa, nota 4(e)	104	-	104
	<u>50,411</u>	<u>15,762</u>	<u>66,173</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (b) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el rubro de cargas de personal se presenta de la siguiente manera:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Sueldos y salarios	17,888	15,703
Aportaciones sociales	1,952	1,487
Beneficios sociales de los trabajadores	1,610	1,248
Participación de los trabajadores	-	2,510
Otras cargas de personal	6,868	5,514
	<u>28,318</u>	<u>26,462</u>

- (c) Los servicios prestados por terceros corresponden principalmente a gastos por seguridad y vigilancia de inmuebles, publicidad por ventas de terrenos, honorarios de asesores legales, gastos notariales y registrales.

17. Otros ingresos y gastos

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Otros ingresos operativos		
Asesoramiento administrativo (b)	6,368	3,140
Lucro cesante	3,541	1,923
Comisión por administración de inmuebles	458	427
Otros ingresos operativos	4,379	2,622
	<u>14,746</u>	<u>8,112</u>
Otros egresos operativos		
Gastos no deducibles	2,434	2,618
Otros gastos operativos	169	321
	<u>2,603</u>	<u>2,939</u>

- (b) Correspondiente por el servicio de contabilidad, finanzas y asesoría comercial que se le brinda a Multimercados Zonales S.A. e Interamerica de Comercio S.A., subsidiarias de la Compañía desde junio de 2013.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

18. Ingresos y gastos financieros

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Ingresos financieros		
Intereses por ventas a plazos, nota 4(b)	39,625	27,229
Intereses de depósitos bancarios a corto plazo	56	250
Otros ingresos financieros	7,457	1,545
	<u>47,138</u>	<u>29,024</u>
Gastos financieros		
Intereses por préstamos bancarios, nota 10(i)	47,280	31,373
Intereses por arrendamientos financieros, nota 10(i)	1,639	543
Otros gastos financieros	4,613	2,713
	<u>53,532</u>	<u>34,629</u>

19. Transacciones con partes relacionadas

(a) Las principales transacciones con partes relacionadas registradas en el estado de resultados integrales por los años 2014 y 2013 son como sigue:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Ingresos		
Dividendos de asociadas y subsidiarias, nota 7(g)	13,341	17,706
Asesoramiento administrativo	14,594	3,051
Intereses por préstamos	1,850	602
Comisión por administración de inmuebles	458	427
Alquileres de inmuebles	68	222

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (b) Como resultado de las transacciones con las empresas relacionadas, la Compañía mantiene los siguientes saldos al 31 de diciembre de 2014 y de 2013:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Cuentas por cobrar comerciales -		
Multimercados Zonales S.A.	1,336	-
MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	768	134
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	479	897
Centro Empresarial El Derby S.A.	321	84
Paz Centenario S.A.	251	146
Villa Club S.A.	194	-
Otros	63	-
	<u>3,412</u>	<u>1,261</u>
Otras cuentas por cobrar -		
Interamericana de Comercio S.A. (c)	94,235	-
Villa Club S.A.	1,252	-
Multimercados Zonales S.A.	970	-
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	451	287
Paz Centenario S.A.	-	1,398
Otros	37	7
	<u>96,945</u>	<u>1,692</u>
	<u>100,357</u>	<u>2,953</u>
Cuentas por pagar comerciales -		
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	-	397
Otras cuentas por pagar -		
Cosmosan Anstalt (e)	5,334	5,385
Paz Centenario S.A.(d)	2,358	6,551
	<u>7,692</u>	<u>11,936</u>
	<u>7,692</u>	<u>12,333</u>

- (c) Corresponde a un préstamo otorgado en el mes de setiembre de 2014, por un importe aproximado de US\$30,900,000, a una tasa de interés del 7.6 por ciento dicho préstamo fue otorgado para la adquisición de un paquete de acciones de Hermes Transportes Blindados S.A., las cuales garantizan la cancelación de la obligación, se espera su cancelación en el corto plazo.
- (d) Corresponde a la cuenta por pagar que tiene la Compañía por la compra del Strip Center Atelier en el mes de junio de 2013, ubicado en Lima; este préstamo será cancelado en el corto plazo.
- (e) Corresponde a un préstamo recibido de Cosmosan Anstalt.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (f) Las operaciones con partes relacionadas se hacen en condiciones de mercado equivalentes a aquellas aplicadas a transacciones entre partes independientes.
- (g) Los saldos pendientes al final del año no mantienen garantías y no devengan intereses. No se ha recibido u otorgado garantías a ninguna parte relacionada por los saldos por cobrar y por pagar.
- (h) La Gerencia de la Compañía estima que el íntegro de las cuentas por cobrar tiene una alta probabilidad de ser recuperado, motivo por el cual no ha registrado ninguna provisión por deterioro relacionada con las cuentas por cobrar a partes relacionadas.
- (i) Los gastos por remuneraciones y otros conceptos al personal clave de la Compañía ascendieron a S/.5,847,000 durante el período 2014 (S/.6,575,000 durante el período 2013). La Gerencia ha definido como personal clave de la Compañía al Directorio y la Alta Gerencia.

20. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianza como consecuencia de las diversas operaciones que viene realizando. Dichas garantías ascienden a aproximadamente S/.970,000 y US\$83,000 (S/.634,000 y US\$99,000 al 31 de diciembre de 2013).

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

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

El proceso independiente de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria. Estos son monitoreados a través del proceso de planificación estratégica de la Compañía.

(a) Estructura de gestión de riesgos -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(i) Directorio -

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

(ii) Auditoría Interna -

Los procesos de manejo de riesgos en toda la Compañía son monitoreados por el área de Auditoría Interna, que examina tanto la adecuación de dichos procesos como el cumplimiento de los mismos. Auditoría Interna discute sus conclusiones y recomendaciones con la Alta Gerencia y el Directorio.

(iii) Gerencia -

La Alta Gerencia de la Compañía supervisa el manejo de los riesgos de la Compañía. La Gerencia financiera brinda seguridad a la alta Gerencia de la Compañía de que los procedimientos y riesgos financieros están identificados, medidos y gestionados de acuerdo con los lineamientos del Directorio. La Gerencia revisa y acuerda las políticas para el manejo de cada uno de los riesgos que se resumen a continuación.

(b) Mitigación de riesgos -

Como parte del manejo total de riesgos, la Compañía evalúa constantemente los diferentes escenarios e identifican diferentes estrategias para manejar las exposiciones resultantes de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera, riesgo de capital y riesgos de crédito.

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

21.1 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 bancos e instituciones financieras, transacciones en moneda extranjera 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 4.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (ii) Instrumentos financieros y depósitos en bancos -
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 partes relacionadas". Los saldos bancarios se encuentran depositados en instituciones financieras de primer nivel con calidad crediticia A+ y A.

- (iii) Cuentas por cobrar con partes relacionadas -
Debido a la naturaleza de estas cuentas, el riesgo de crédito es bajo porque se trata de transacciones con partes relacionadas, cuyas deudas son cobradas o liquidadas en su mayoría en el corto 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.

21.2 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 riesgos de mercado comprenden dos tipos de riesgo: el riesgo de tipo de cambio y el riesgo de tasa de interés.

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

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca y Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones. Al 31 de diciembre de 2014, los tipos de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses fueron de S/.2.981 por US\$1 para la compra y S/.2.989 por US\$1 para la venta (S/.2.794 por US\$1 para la compra y S/.2.796 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre de 2013).

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2014 US\$(000)	2013 US\$(000)
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,040	1,912
Cuentas por cobrar comerciales	12,355	18,614
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	31,678	623
	<u>52,073</u>	<u>21,149</u>
Pasivos		
Obligaciones financieras	(386,554)	(297,356)
Cuentas por pagar comerciales	(5,829)	(21,395)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(789)	(2,445)
Otras cuentas por pagar	(2,829)	(7,210)
	<u>(396,001)</u>	<u>(328,406)</u>
Posición pasiva, neta	<u>(343,928)</u>	<u>(307,257)</u>

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía no tiene operaciones vigentes con productos derivados para la cobertura de su riesgo de cambio. Asimismo, durante el año 2014 y 2013, la Compañía ha registrado una pérdida por diferencia en cambio neta de S/.68,229,000 y S/.38,788,000, las cuales se presenta en el rubro "Diferencia en cambio, neta" del estado separado de resultados.

El siguiente cuadro muestra el análisis de sensibilidad de los dólares estadounidense (la única moneda distinta a la moneda 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 separado de resultados, mientras que un monto positivo refleja un incremento potencial neto.

Análisis de sensibilidad	Cambio en tasas de cambio %	Ganancia / (pérdida) antes de impuestos a las ganancias	
		2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Devaluación -			
Dólares	5	51,421	42,957
Dólares	10	102,842	85,913
Revaluación -			
Dólares	5	(51,421)	(42,957)
Dólares	10	(102,842)	(85,913)

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(ii) 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 por cambios en las tasas de interés del mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés de mercado se refiere principalmente a las obligaciones de largo plazo con tasas de interés variables.

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

21.3 Riesgo de precio de los títulos de patrimonio -

Las inversiones de la Compañía en títulos de patrimonio con cotización en Bolsa son susceptibles al riesgo de cambios en los precios de mercado que surgen como consecuencia de las incertidumbres en relación con los valores futuros de estos títulos de inversión. La Gerencia de la Compañía revisa y aprueba todas las decisiones de inversión en instrumentos de patrimonio. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la exposición a títulos de participación patrimonial listados a través de una subida o caída del 10 por ciento en el valor de los títulos patrimoniales listados impactaría el patrimonio de la Compañía en un aumento o disminución de S/.294,000 y S/.293,000, respectivamente.

21.4 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 los excedentes de liquidez, lo cual le permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	Hasta 1 año (*) S/.(000)	De 2 a 5 años (*) S/.(000)	De 5 a más años S/.(000)	Total S/.(000)
Al 31 de diciembre de 2014				
Cuentas por pagar comerciales	29,362	-	-	29,362
Cuentas por pagar a partes relacionadas	7,692	-	-	7,692
Otras cuentas por pagar	47,593	6,832	-	54,425
Obligaciones financieras -				
Amortización del capital	232,692	641,195	349,887	1,223,774
Amortización del interés	47,289	112,775	16,652	176,716
Total pasivos	364,628	760,802	366,539	1,491,969
Al 31 de diciembre de 2013				
Cuentas por pagar comerciales	52,866	-	-	52,866
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12,333	-	-	12,333
Otras cuentas por pagar	76,997	7,327	-	84,324
Obligaciones financieras -				
Amortización del capital	602,413	244,427	85,379	932,219
Amortización del interés	35,671	53,035	2,785	91,491
Total pasivos	780,280	304,789	88,164	1,173,233

21.5 Riesgo de gestión de capital -

La Compañía gestiona activamente una base de capital con el fin de cubrir los riesgos inherentes a sus actividades. La adecuación de capital de la Compañía es controlada usando, entre otras medidas, ratios establecidos por la Gerencia.

Los objetivos de la Compañía cuando gestiona el capital están orientados hacia un concepto más amplio que el del patrimonio que se muestra en el estado separado de situación financiera. Dichos objetivos 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; (ii) mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

No se han realizado cambios en los objetivos, políticas y procesos para la administración del capital durante los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

La Compañía controla el capital utilizando un ratio de endeudamiento, definido como el cociente entre el pasivo total sin el pasivo por el impuesto diferido y el patrimonio neto. La Compañía tiene la política de mantener ese ratio de endeudamiento no mayor de 1.50 veces. Dentro del pasivo total la Compañía incluye el pasivo corriente más la porción no corriente de las obligaciones financieras.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Pasivo corriente	324,171	760,566
Obligaciones financieras porción no corriente	991,082	329,806
Menos efectivo y equivalente de efectivo (nota 3)	<u>(35,238)</u>	<u>(12,454)</u>
Deuda neta (a)	1,280,015	1,077,918
Patrimonio (b)	<u>1,018,885</u>	<u>879,093</u>
Índice de apalancamiento (a/b)	1.26	1.22

21.6 Riesgo de precio -

La Compañía está expuesta a riesgos comerciales provenientes de cambios en los precios principalmente de arrendamiento y venta de terrenos. En el caso del arrendamiento de inmuebles, una excesiva oferta incrementaría el riesgo de una caída de precios, sin embargo, debido a la postergación de proyectos inmobiliarios de los últimos años en el Perú, la Gerencia estima que el riesgo de disminución de precios es bajo. Con relación a la venta de inmuebles, dado el nivel de stock de terrenos que mantiene la Compañía y la demanda actual del mercado, la Gerencia estima que el riesgo que los precios caigan de manera significativa es bajo, ver nota 8(g).

22. Valores razonables

El valor razonable es definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo liquidado entre partes conocedoras y dispuestas a ello en una transacción corriente, bajo el supuesto de que la entidad es una empresa en marcha.

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

Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para estimar los valores razonables:

- (a) Instrumentos financieros cuyo valor razonable es similar al valor en libros -
Para los activos y pasivos financieros que son líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), como efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros pasivos corrientes, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(b) Instrumentos financieros a tasa fija -

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasas 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.

(c) Inversiones financieras a valor razonable con cambios en patrimonio -

El valor razonable de inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio, que se negocian en mercados activos a la fecha del estado de situación financiera, se basa en su precio de cotización, sin deducir los costos de transacción. Para el resto de inversiones al valor razonable con cambios en resultados que no se negocian en un mercado activo y el instrumento financiero derivado, el valor razonable se determina usando técnicas de valoración adecuadas. Las técnicas de valoración incluyen técnicas de valor presente neto y la comparación con instrumentos similares para los cuales existen precios de mercado.

Jerarquía de valores razonables -

La Compañía utiliza la siguiente jerarquía para registrar o revelar, según lo requerido por las NIIF, el valor razonable de sus instrumentos financieros y propiedades de inversión registradas en el estado de situación financiera:

- Nivel 1: precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: técnicas de valorización para las que los datos y variables que tienen un efecto significativo sobre la determinación del valor razonable registrado son observables, ya sea directa o indirectamente.
- Nivel 3: técnicas de valorización para las que los datos y variables que tienen un efecto significativo sobre la determinación del valor razonable registrado no se basan en datos observables del mercado.

Los instrumentos financieros y su nivel de jerarquía para la determinación del valor razonable, para registro o exposición, son los siguientes:

- Inversiones financieras con cotización bursátil a valor razonable con cambios en patrimonio, cuyos valores razonables fueron determinados mediante el Nivel 1 de la jerarquía.

Inversiones financieras (sin cotización bursátil) a valor razonable con cambios en patrimonio, cuyos valores razonables fueron determinados mediante nivel 3 de la jerarquía:

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



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**

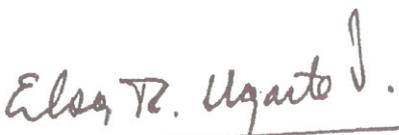
MATRICULA: 90761

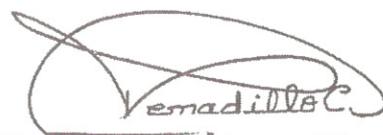
FECHA DE COLEGIATURA: 05/11/2002

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


CPCC Elsa Rosario Ugarte Vásquez
Decana


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.

