



Iber Rent S.A.C.

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



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

Más información: Datos Perú

Iber Rent S.A.C.

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

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de Iber Rent S.A.C.:

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Iber Rent S.A.C. (en adelante “la Compañía”) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 fueron auditados por otros auditores independientes cuyo dictamen del 5 de junio de 2014 se presenta sin calificaciones.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el 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 no presentan manifestaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan manifestaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad de control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Iber Rent S.A.C. al 31 de diciembre de 2014, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Lima, Perú
31 de marzo de 2015

Castre Vera y Asociados

Refrendado por:



Bruno Vera
C.P.C. Matrícula No.34465

Iber Rent S.A.C.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

	Nota	2014 S/	2013 S/
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	1,977,125	1,802,616
Cuentas por cobrar comerciales	5	697,823	833,329
Otras cuentas por cobrar		354,808	347,172
Activos no corrientes mantenidos para la venta	6	293,729	-
Seguros pagados por anticipado		158,739	148,128
Pago a cuenta de impuesto a la renta		929,228	865,514
Total activo corriente		4,411,452	3,996,759
Cuentas por cobrar comerciales	5	450,290	655,562
Inmueble y equipos diversos, neto	7	66,724,864	68,841,634
Intangibles		2,636	3,013
TOTAL ACTIVO		71,589,242	73,496,968
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
PASIVO CORRIENTE			
Porción corriente de deuda a largo plazo	9	4,488,949	3,889,112
Cuentas por pagar comerciales		38,811	6,738
Otras cuentas por pagar	8	313,707	388,710
Anticipos recibidos		115,136	762,522
Total pasivo corriente		4,956,603	5,047,082
Pasivo por impuesto a la renta diferido	10	8,678,737	8,101,548
Deuda a largo plazo	9	22,846,179	25,558,147
Otras cuentas por pagar	8	594,428	360,945
Total pasivo		37,075,947	39,067,722
PATRIMONIO NETO			
Capital social	11	16,788,500	16,788,500
Excedente de revaluación		10,626,325	10,626,325
Reserva legal		1,159,382	791,380
Resultados acumulados		5,939,088	6,223,041
Total Patrimonio neto		34,513,295	34,429,246
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		71,589,242	73,496,968

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

Iber Rent S.A.C.

Estado de resultados integrales

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

	Nota	2014 S/	2013 S/
INGRESOS OPERATIVOS			
Ingresos por alquileres	1	10,890,582	10,707,832
Total ingresos operativos		<u>10,890,582</u>	<u>10,707,832</u>
Costos y gastos operativos			
Depreciación	7	(2,338,603)	(2,304,901)
Gastos de personal	13	(587,890)	(589,675)
Servicios prestados por terceros	14	(690,389)	(312,515)
Otros costos y gastos operativos		(644,136)	(538,036)
Total costos y gastos operativos		<u>(4,261,018)</u>	<u>(3,745,127)</u>
Utilidad operativa		<u>6,629,564</u>	<u>6,962,705</u>
Otros Ingresos (gastos):			
Diferencia en cambio, neta		(1,617,505)	(2,656,375)
Pérdida por medición al valor razonable Financieros, neto	6 15	(334,523)	-
		(2,106,052)	(2,272,690)
		<u>(4,058,080)</u>	<u>(4,929,065)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>2,571,484</u>	<u>2,033,640</u>
Impuesto a la renta	12	(550,757)	(374,363)
Utilidad neta y resultado integral total		<u><u>2,020,727</u></u>	<u><u>1,659,277</u></u>

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

Iber Rent S.A.C.

Estado de cambios en el patrimonio neto

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

	Capital social S/.	Excedente de revaluación	Reserva legal	Resultados acumulados S/.	Total S/.
Saldo al 1 de enero de 2013	16,788,500	10,626,325	791,380	6,365,240	3,457,445
Pago de dividendos, nota 11 (b)	-	-	-	(1,801,476)	(1,801,476)
Utilidad neta	-	-	-	1,659,277	1,659,277
Saldo al 31 de diciembre de 2013	<u>16,788,500</u>	<u>10,626,325</u>	<u>791,380</u>	<u>6,223,041</u>	<u>34,429,246</u>
Pago de dividendos, nota 11 (b)	-	-	-	(1,936,678)	(1,936,678)
Constitución de reserva	-	-	368,002	(368,002)	-
Utilidad neta	-	-	-	2,020,727	2,020,727
Saldo al 31 de diciembre de 2014	<u>16,788,500</u>	<u>10,626,325</u>	<u>1,159,382</u>	<u>5,939,088</u>	<u>34,513,295</u>

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

Iber Rent S.A.C.

Estado de flujos de efectivo

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

	2014	2013
	S/	S/
Actividades de operación		
Cobranzas a clientes	10,583,974	10,330,654
Pago a proveedores y terceros	(1,515,683)	(1,847,049)
Pago de remuneraciones	(587,890)	(589,675)
Pago de intereses	(2,106,052)	(2,272,690)
Otros, neto	(311,693)	(26,055)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	6,062,656	5,595,185
Actividades de inversión		
Compra de equipos diversos	(221,833)	(111,491)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(221,833)	(111,491)
Actividades de financiamiento		
Deuda a largo plazo	(3,729,636)	(3,358,090)
Pago de dividendos	(1,936,678)	(1,801,476)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(5,666,314)	(5,159,566)
Aumento neto de efectivo	174,509	324,128
Saldo de efectivo al inicio del periodo	1,802,616	1,478,488
	<hr/>	<hr/>
Saldo de efectivo al final del periodo	<u>1,977,125</u>	<u>1,802,616</u>

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

Estado de flujos de efectivo (continuación)

	2014 S/	2013 S/
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación		
Utilidad neta	2,020,727	1,659,277
Más (menos) ajustes a la utilidad del año:		
Depreciación y amortización	2,338,980	2,305,277
Impuesto a la renta diferido	550,757	347,363
Diferencia en cambio	1,617,505	2,656,376
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo:		
Cuentas por cobrar comerciales	340,778	380,630
Otras cuentas por cobrar	(7,636)	(68,130)
Gastos pagados por anticipado	(47,893)	(341,282)
Cuentas por pagar comerciales	32,073	(131,872)
Otras cuentas por pagar	(782,635)	(1,212,454)
Aumento de efectivo proveniente de las actividades de operación	6,062,656	5,595,185

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

Iber Rent S.A.C.

Notas a los estados financieros Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

1. Actividad económica

IBER RENT S.A.C. (en adelante “la Compañía”) es una sociedad anónima cerrada cuya actividad principal es el arrendamiento de inmuebles.

La Compañía fue constituida el 26 de mayo de 2010 y su domicilio legal es calle Miguel Dasso 139 dpto. 801 Urb. Santa Isabel, San Isidro, Lima, Perú.

Con fecha 6 de julio de 2010, Promotora Capital S.A.C. (en adelante la “Cedente”) acordó con la Compañía la cesión de posición contractual de un contrato de arrendamiento financiero celebrado con el Banco Internacional del Perú S.A.A. – Interbank (en adelante el “Interbank”) el 29 de enero de 2008. En virtud de dicho contrato la Compañía adquiere el Edificio “Capital” ubicado en la esquina formada por la avenida Ricardo Rivera Navarrete y la calle Amador Merino Reyna, en el distrito de San Isidro, Lima. Como resultado de la cesión contractual, la Compañía asumió la deuda que la Cedente tenía con el Interbank a la fecha de la cesión; y reconoció una contraprestación a la Cedente. Asimismo, con fecha 7 de julio de 2010, la Compañía celebró con la Cedente un contrato de compra-venta por el terreno sobre el cual está construido el Edificio “Capital”.

La Compañía comenzó a operar a mediados de julio de 2010. Sus ingresos están constituidos por el alquiler de oficinas, cocheras y auditorios en el Edificio “Capital”. Los ingresos al 31 de diciembre de 2014 y 2013 ascendieron a S/10,890,582 y S/10,707,832, respectivamente y se presentan en el rubro “Ingresos por alquileres” del estado de resultado integrales.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013 fueron aprobados en Junta General de Accionistas el 6 de abril de 2015 y 21 de abril de 2014, respectivamente.

2. Principales principios y prácticas contables

Los principios y prácticas contables más importantes que han sido aplicados en el registro de las operaciones y la preparación de los estados financieros adjuntos son los siguientes:

- a) Bases de presentación –
Los estados financieros se preparan y presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), vigentes a las fechas de los estados financieros, los cuales comprenden las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante “IASB”) vigentes al 31 de diciembre de 2014.

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

- b) Estimados y criterios contables –
La preparación de los estados financieros siguiendo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Gerencia utilice estimados y supuestos para determinar las cifras reportadas de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013. Si más adelante ocurriera algún cambio en las estimaciones o supuestos debido a variaciones en las circunstancias en las que estuvieron basadas, el efecto del cambio sería incluido en la determinación de la utilidad o pérdida neta del ejercicio en que ocurra el cambio, y de ejercicios futuros de ser el caso.

Notas a los estados financieros (continuación)

Las estimaciones significativas relacionadas con los estados financieros corresponden a la vida útil asignada al inmueble y equipos diversos, las provisiones diversas y el impuesto a la renta diferido. Las cifras reales que resulten en el futuro podrían diferir de las cifras estimadas.

c) Instrumentos financieros –

Los activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera corresponden a los rubros de efectivo, cuentas por cobrar, y los pasivos en general.

Los instrumentos financieros se clasifican en activos o estado de cambios en el patrimonio neto de acuerdo con la sustancia del acuerdo contractual que les dio origen. Los intereses, las ganancias y las pérdidas generadas por un instrumento financiero clasificado como pasivo, se registran como gastos o ingresos. Los pagos a los tenedores de los instrumentos financieros registrados como patrimonio se registran directamente en el estado de cambios en el patrimonio neto.

Los instrumentos financieros se compensan entre sí cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente

d) Transacciones en moneda extranjera

- Moneda funcional y de presentación-

La Compañía prepara y presenta sus estados financieros en nuevos soles, que es la moneda funcional que le corresponde. La moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera una entidad, aquella que influye en los precios de venta de los servicios que presta, entre otros factores.

- Transacciones en moneda extranjera –

Se consideran transacciones en moneda extranjera a aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas en la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio resultante de la liquidación de dichas transacciones y de la traslación de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a los tipos de cambio de fin de año, son reconocidas en el estado de resultados integrales como parte del rubro “Diferencia en cambio, neta”.

e) Efectivo y equivalente de efectivo –

El rubro efectivo y equivalente de efectivo del estado de situación financiera comprende el efectivo en caja y bancos y los fondos sujetos a restricciones en bancos.

f) Cuentas por cobrar –

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente al valor razonable y, posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro del valor. Se registra una provisión por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales cuando existe una evidencia objetiva de que la Compañía no estará en capacidad de cobrar todos los saldos adeudados, de acuerdo con las condiciones originales de las partidas por cobrar. El monto de la provisión es la diferencia entre el valor según libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontado a la tasa de interés efectiva. El monto de la provisión se reconoce en el estado de resultados.

g) Activos no corrientes mantenidos para la venta -

La Compañía clasifica los activos para su disposición como mantenidos para la venta o para su distribución a los propietarios, si su importe en libros se recuperará principalmente a través de una transacción de venta o distribución, en lugar de por su uso continuado. Tales activos se miden al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta o distribución. Los costos de venta o de distribución son los costos incrementales directamente atribuibles a la venta o la distribución, excluidos los costos financieros y el gasto por impuesto a las ganancias.

Los requisitos para la clasificación de estos activos como mantenidos para la venta se consideran cumplidos solamente cuando esa venta es altamente probable y el activo o el grupo de activos se encuentran disponibles, en sus condiciones actuales, para su venta inmediata, según corresponda. Las actividades requeridas para completar la venta deberían indicar que es improbable que puedan realizarse cambios significativos en esa venta o que

Notas a los estados financieros (continuación)

estas puedan cancelarse. La Gerencia debe de comprometerse a completar la venta y concretarla dentro del año siguiente a la fecha de la clasificación.

Los activos y pasivos clasificados como mantenidos para la venta se presentan en una línea separada en el estado de situación financiera.

- h) Inmueble y equipos diversos –
El rubro inmueble y equipos diversos se presentan al costo de adquisición, neto de su depreciación acumulada y provisión por deterioro, si lo hubiere. El costo inicial del inmueble y equipo diversos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar el activo en condiciones de trabajo y uso. Los desembolsos incurridos después de que los activos fijos se hayan puesto en operación, tales como reparaciones y costos de mantenimiento y de reacondicionamiento, se cargan a los resultados del período en que estos se incurran. En el caso en que los desembolsos incrementen la vida útil del activo más allá de los plazos inicialmente estimados, éstos son capitalizados.

En ciertas circunstancias, cuando es apropiado, la Compañía asigna el total de desembolsos de un activo a sus partes componentes, esto en el caso que los componentes tengan diferentes vidas útiles.

La depreciación es calculada siguiendo el método de línea recta, sobre la base de las siguientes vidas útiles estimadas:

	Años
Edificio	30
Muebles y enseres	10
Equipos diversos	10
Unidades de transporte	5

El valor residual, la vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el valor presente de los beneficios económicos futuros.

- i) Arrendamiento financiero -
Los arrendamientos financieros, los cuales transfieren a la Compañía sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad del bien arrendado, son capitalizados al inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o, si es inferior, al valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento. Los pagos de arrendamiento son redistribuidos entre los cargos financieros y la reducción del pasivo por arrendamiento, de forma tal que se obtenga una tasa de interés constante sobre el saldo remanente del pasivo. Los cargos financieros se reflejan en el estado de resultados integrales.
- j) Desvalorización de activos -
El valor del inmueble y equipos es revisado para determinar si no existe un deterioro, cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales que indiquen que dicho valor puede no ser recuperable. Cuando el valor del activo en libros excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de resultados integrales para los rubros del inmueble y equipos mantenidos al costo.
- k) Provisiones -
Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como consecuencia de un hecho pasado, es probable que se requerirá para su liquidación un flujo de salida de recursos y puede hacerse una estimación confiable del monto de la obligación. Las provisiones se revisan periódicamente y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera.
- l) Pasivos y activos contingentes -
Los pasivos contingentes son registrados en los estados financieros cuando se considera que son probables que se confirmen en el tiempo y pueden ser razonablemente cuantificados; caso contrario sólo se revela la contingencia en notas a los estados financieros. De acuerdo a lo señalado en la NIC 37, "Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes", los pasivos contingentes con probabilidad de transformarse en pérdidas reales se pueden clasificar de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros (continuación)

- (i) Probable o posible, aquella contingencia que ha generado una obligación presente y, por lo tanto, debe provisionarse.
- (ii) Razonablemente posible, aquella contingencia cuyos resultados son inciertos debido a la situación en que se encuentra y por ello no puede ser provisionada, pero sí revelada.
- (iii) Remota, es aquella contingencia con mínimas probabilidades de ocurrir. Esta no debe ser provisionada, ni revelada.

Los activos contingentes no se registran en los estados financieros, pero se revelan en notas a los mismos cuando su grado de contingencia es probable.

- m) Reconocimiento de ingresos -
Los ingresos son reconocidos cuando pueden ser medidos confiablemente y es probable que fluyan beneficios económicos hacia la Compañía. El criterio seguido por la Compañía para los ingresos por alquiler de oficinas es reconocer dichos ingresos en el periodo en el que se brinda el servicio.
- n) Reconocimiento de costos y gastos -
Los costos y gastos se reconocen a medida que devengan, independientemente del momento en que se paguen y se registran en los periodos con los cuales se relaciona.
- o) Impuesto a la renta -
El impuesto a la renta se calcula y contabilizan de conformidad con la legislación peruana. Asimismo, siguiendo el método del pasivo, la Compañía reconoce los efectos de las diferencias temporales entre la base contable y la base imponible en la medida en que se originen un pasivo diferido. En el caso que origine un activo diferido, éste es reconocido, sólo en la medida en que su realización sea probable.
- p) Adopción por primera vez de las NIIF -
Estos estados financieros, para el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2013, son los primeros que la Compañía ha preparado de acuerdo con las NIIF. Para todos los periodos anteriores, la Compañía preparó sus estados financieros de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA) en Perú.

3. Transacciones en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre. Al 31 de diciembre de 2014, el tipo de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses era de S/2.981 para la compra y S/2.990 para la venta (S/2.794 y S/2.796 al 31 de diciembre de 2013, respectivamente).

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

	2014	2013
	US\$	US\$
Activos		
Efectivo	652,207	584,574
Cuentas por cobrar comerciales	379,260	529,102
Otros	58,761	60,516
Total	1,090,228	1,174,192
Pasivos		
Deuda a largo plazo	(9,142,183)	(10,530,010)
Anticipos recibidos	(38,441)	(272,719)
Otros	(207,544)	(49,619)
Total	(9,388,168)	(10,852,348)
Posición pasiva neta	(8,297,940)	(9,678,156)

Notas a los estados financieros (continuación)

4. Efectivo y equivalente de efectivo

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/	2013 S/
Cuentas corrientes (a)	1,426,675	1,377,250
Fondos sujetos a restricción (b)	550,450	425,366
	<hr/>	<hr/>
	1,977,125	1,802,616
	<hr/>	<hr/>

- a) Las cuentas corrientes y de ahorro bancarias están denominadas principalmente en moneda extranjera, se encuentran depositadas en bancos locales, son de libre disponibilidad y generan intereses a tasas de mercado.
- b) Corresponde a la Cuenta Escrow, en relación con el arrendamiento financiero recibido de la Cedente, ver nota 1. Dicha cuenta es administrada y dispuesta por el Interbank, y sirve para cancelar las cuotas del arrendamiento financiero. Asimismo la cuenta deberá mantener un ratio del 1.5 de la cuota de arrendamiento financiero a pagarse en el siguiente mes, el exceso puede ser liberado por la Compañía.

5. Cuentas por cobrar comerciales

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/	2013 S/
Facturas comerciales	1,531,567	1,847,224
Letras	413,440	386,856
Menos – Provisión por deterioro	(796,894)	(745,189)
	<hr/>	<hr/>
	1,148,113	1,488,891
	<hr/>	<hr/>
Porción corriente	697,823	833,329
Porción no corriente (b)	450,290	655,562

- a) Las cuentas por cobrar comerciales incluyen principalmente a las cuotas mensuales por los alquileres de oficinas pendientes de cobro. Están denominadas en dólares estadounidenses, tienen vencimientos corrientes y no generan intereses.
- b) Corresponde a la venta de la implementación de los pisos 19 y 20 del edificio Capital a NCF S.A. La venta se llevó a cabo en setiembre de 2012 financiándose a 60 meses.

Notas a los estados financieros (continuación)

c) El movimiento de la provisión por deterioro es el siguiente:

	2014	2013
	S/	S/
Saldo inicial	745,189	679,359
Adiciones	51,705	65,830
Saldo final	<u>796,894</u>	<u>745,189</u>

6. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Corresponde a mobiliario y equipo diverso que la Compañía recibió como parte de pago de una deuda vencida que el grupo IACSSA mantenía con esta. En opinión de la gerencia de la Compañía, existe intención de la misma de disponer de dichos activos en el corto plazo. El costo original de dichos activos ascendió a S/628,252 y fue registrado inicialmente en el rubro "inmueble y equipos diversos, neto" del estado de situación financiera. Sin embargo, con posterioridad se ha reconocido una provisión por deterioro por S/334,523 que se ha registrado en el rubro "pérdida por deterioro en el valor razonable" del estado de resultados integrales. Como consecuencia de ello, el valor neto de estos activos no corrientes asciende a S/293,729 que es el importe que la gerencia de la Compañía considera será recuperado en el corto plazo.

Notas a los estados financieros (continuación)

7. Inmueble y equipos diversos, neto

A continuación se presenta el movimiento del costo y la depreciación acumulada:

Descripción	Terreno	Edificio (a)	Equipos diversos	Unidades de transporte	Muebles y enseres	2014	2013
	S/	S/	S/	S/	S/	S/	S/
Costo							
Saldo al 1° de enero	12,481,560	60,791,283	3,061,373	103,836	18,824	76,456,876	76,345,385
Adiciones	-	-	44,429	-	805,656	850,085	111,491
Reclasificaciones (c)	-	-	-	-	(628,252)	(628,252)	-
Saldo al 31 de diciembre	12,481,560	60,791,283	3,105,802	103,836	196,228	76,678,709	76,456,876
Depreciación acumulada							
Saldo al 1° de enero	-	6,682,119	921,657	5,192	6,274	7,615,242	5,310,341
Adiciones	-	1,991,049	311,631	20,767	15,156	2,338,603	2,304,901
Saldo al 31 de diciembre	-	8,673,168	1,233,288	25,959	21,430	9,953,845	7,615,242
Costo neto en libros	12,481,560	52,118,115	1,872,514	77,877	174,800	66,724,864	68,841,634

- a) Como consecuencia del contrato de arrendamiento financiero, el edificio garantiza la deuda de leasing, ver nota 9. Asimismo, el terreno mantiene una hipoteca de US\$1,841,500 a favor del Interbank.
- b) La Compañía mantiene seguros vigentes sobre sus principales activos, de conformidad con las políticas establecidas por la Gerencia.
- c) Corresponde a mobiliario y equipo que la Compañía considera que será dispuesto en el corto plazo y ha sido reclasificado al rubro “activos no corrientes mantenidos para la venta” del estado de situación financiera, ver nota 6.

Notas a los estados financieros (continuación)

8. Otras cuentas por pagar

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014	2013
	S/	S/
Depósitos en garantía (a)	594,428	360,945
Vacaciones	23,925	9,061
Dividendos	54,619	26,373
Provisiones	112,843	160,935
Préstamos a accionistas	103,149	102,944
Otros menores	19,171	89,397
	<hr/>	<hr/>
	908,135	749,655
	<hr/>	<hr/>
Porción corriente	313,707	388,710
Porción no corriente	594,428	360,945

- a) Corresponde a la garantía entregada por los inquilinos según condiciones estipuladas en los contratos de alquiler de oficina, los cuales equivalen a 1 o 2 meses de merced conductiva.

9. Deuda a largo plazo

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014	2013
	S/	S/
Arrendamiento financiero		
Banco Interbank	27,335,128	29,447,259
Menos – Porción corriente	4,488,949	3,889,112
	<hr/>	<hr/>
Porción no corriente	22,846,179	25,558,147
	<hr/>	<hr/>

Tal como se indica en la nota 1, el 6 de julio de 2010, Promotora Capital S.A.C. cedió a favor de la Compañía el contrato de arrendamiento financiero celebrado con el Interbank por el edificio "Capital" ubicado en la esquina formada por la avenida Ricardo Rivera Navarrete y la calle Amador Merino Reyna, San Isidro, Lima. Dicho contrato se cancelará mediante cuotas mensuales con vencimiento el 28 de febrero de 2020, y cuya deuda está garantizada con el bien inmueble en mención.

Notas a los estados financieros (continuación)

10. Pasivo por impuesto a la renta diferido

La composición del rubro es la siguiente:

	Al 1 de enero de 2013 S/	Abono (cargo) al estado de ganancias y pérdidas S/	Al 31 de diciembre de 2013 S/	Abono (cargo) al estado de ganancias y pérdidas S/	Otros S/	Al 31 de diciembre de 2014 S/
Pasivo						
Revaluación de inmueble	(4,245,966)	180,518	(4,065,448)	133,543	-	(3,931,905)
Diferencias de depreciación	(2,526,009)	(1,010,050)	(3,536,059)	(875,377)	-	(4,411,436)
Diferencia en cambio leasing	(1,022,282)	140,024	(882,258)	121,354	-	(760,904)
Activo						
Pérdida tributaria arrastrable	27,847	353,152	380,999	65,561	-	446,560
Vacaciones por pagar	12,794	(11,573)	1,218	4,162	(26,432)	(21,052)
Total	(7,753,616)	(347,929)	(8,101,548)	(550,757)	(26,432)	(8,678,737)

11. Patrimonio neto

a) Capital social –

Está representado por 16,788,500 acciones con valor nominal de S/1, las cuales están íntegramente suscritas y pagadas.

b) Resultados acumulados -

Los dividendos a favor de accionistas distintos de personas jurídicas domiciliadas, están afectos a la tasa de 4.1 por ciento por concepto de impuesto a la renta de cargo de estos accionistas.

Con fecha 6 de abril de 2015 mediante Junta Anual de Accionistas se acordó distribuir dividendos por S/1,936,678.

12. Situación tributaria

a) La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la tasa de impuesto a la renta es 30 por ciento sobre la utilidad gravable.

Las personas jurídicas no domiciliadas en el Perú y las personas naturales están afectos a pagar un impuesto adicional de 4.1 por ciento sobre los dividendos recibidos.

b) Las declaraciones juradas del impuesto a la renta e impuesto general a las ventas de la Compañía de los años 2010 al 2014, están sujetas a fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

Debido a las posibles interpretaciones que las autoridades tributarias puedan dar a las normas legales vigentes, no es posible determinar, a la fecha, si de las revisiones que se realicen resultarán o no pasivos para la Compañía, por lo que cualquier mayor impuesto o recargo que pudiera resultar de eventuales revisiones fiscales sería aplicado a los resultados del ejercicio en que este se determine. Sin embargo, en opinión de la Gerencia de la Compañía, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

c) Mediante Ley 30296 publicadas el 31 de diciembre de 2014 se han establecido modificaciones a la Ley del impuesto a la Renta, aplicables a partir del ejercicio 2015 en adelante.

Entre las modificaciones, debemos señalar la reducción de la tasa del impuesto a las rentas de tercera categoría, de 30 a 28 por ciento para los ejercicios 2015 y 2016, a 27 por ciento para los ejercicios 2017 y 2018, y a 26 por ciento a partir del ejercicio 2019 en adelante.

Notas a los estados financieros (continuación)

También se han incrementado el impuesto a los dividendos a favor de personas naturales y jurídicas no domiciliadas, de 4.1 a 6.8 por ciento para las distribuciones que se hagan en los ejercicios 2015 y 2016, a 8.0 por ciento durante los ejercicios 2017 y 2018, y a 9.3 por ciento a partir del 2019 en adelante.

- d) El gasto (ingreso) por impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados integrales se compone de la siguiente manera:

	2014	2013
	S/	S/
Corriente	-	-
Diferido	550,757	374,363
	<u>550,757</u>	<u>374,363</u>

- e) A continuación se presenta, para los años 2014 y 2013, la conciliación de la tasa efectiva del impuesto a la renta:

	2014	2013
	S/	S/
Utilidad contable antes de impuesto a la renta	2,571,484	2,033,640
Tasa legal (30%)	771,445	610,092
Diferencia permanentes:		
Gastos (ingresos)	(220,688)	(253,729)
Impuesto a la renta	<u>550,757</u>	<u>374,363</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

13. Gastos de personal

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014	2013
	S/	S/
Sueldos	395,123	363,239
Gratificaciones	67,630	115,322
Compensación por tiempo de servicios	40,459	35,494
Essalud	37,109	34,763
Vacaciones	34,202	30,423
Otras cargas de personal	13,367	10,434
	<hr/> 587,890	<hr/> 589,675

14. Servicios prestados por terceros

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014	2013
	S/	S/
Honorarios profesionales	111,033	124,615
Gastos de mantenimiento (a)	272,889	72,827
Comisiones inmobiliarias (b)	116,447	-
Alquileres	78,926	89,143
Otros	111,094	25,930
	<hr/> 690,389	<hr/> 312,515

- a) El incremento corresponde al mantenimiento y gestión administrativa asumida por la Compañía durante el año 2014 de las oficinas 1602 y 1702-B que no fueron alquilados en dicho año.
- b) Corresponden a honorarios profesionales pagados a corredores inmobiliarios para la colocación de diversas oficinas que quedaron libre durante el 2014.

Notas a los estados financieros (continuación)

15. Financieros, neto

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014	2013
	S/	S/
Ingresos financieros		
Intereses por cuentas por cobrar	45,084	54,850
Otros	3,455	3,902
	<hr/>	<hr/>
	48,539	58,752
Gastos financieros		
Arrendamiento financiero	2,150,933	2,328,755
Otros	3,658	2,687
	<hr/>	<hr/>
	2,154,591	2,331,442
	<hr/>	<hr/>
	2,106,052	2,272,690
	<hr/>	<hr/>

16. Contingencias

En febrero de 2012, se produjo un incidente en uno de los ascensores del edificio Capital, propiedad de la Compañía. En opinión de la Gerencia de la Compañía y de los abogados de la misma, de acuerdo al ordenamiento jurídico vigente en el Perú, y en concordancia con los hechos ocurridos, dichos sucesos no representa una efectiva contingencia en su perjuicio, pues no configura una contingencia para ésta, y en caso hubiera alguna, ésta sería cubierta por el seguro contratado por la Compañía.

17. Administración de riesgos financieros

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

La Gerencia de la Compañía es concedora de las condiciones existente en el mercado y sobre la base de su experiencia controla los riesgos de liquidez, tasa de interés, moneda y riesgo crediticio, siguiendo las políticas aprobadas por la Gerencia. Los aspectos más importantes para la gestión de estos riesgos son:

- a) Riesgo de tipo de cambio -
La Compañía tiene instrumentos financieros en dólares estadounidenses relacionados a deudas contraídas con terceros, por consiguiente, está expuesta a fluctuaciones en el tipo de cambio.

La Gerencia de la Compañía considera que las fluctuaciones futuras en el tipo de cambio del nuevo sol frente al dólar estadounidense no afectaran significativamente los resultados de las operaciones de la Compañía.

- b) Riesgo de crédito -
El riesgo de crédito de la Compañía se origina de la incapacidad de los deudores de poder cumplir con sus obligaciones, en la medida que estos hayan vencido. La Gerencia ha aceptado el riesgo de la aplicación de sus políticas de crédito. La Gerencia de la Compañía considera que no es necesario reajustar sus políticas debido a que no ha habido antecedentes de atraso en los pagos, asimismo los principales clientes son compañías de reconocido prestigio en el país.

- (c) Riesgo de liquidez -
La liquidez se controla a través del calce de los vencimientos de los activos y pasivos, de mantener una adecuada cantidad de fuentes de financiamiento y de la obtención de líneas

Notas a los estados financieros (continuación)

de crédito que le permiten desarrollar sus actividades normalmente. La Compañía tiene un nivel apropiado de recursos y mantiene financiamiento de sus relacionadas. En consecuencia, en opinión de la Gerencia no existe riesgo significativo de liquidez de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 en cuanto siga mantenimiento operaciones comerciales con sus clientes.

- (d) Valor razonable de los instrumentos financieros -
La Gerencia estima que los valores en libros de los instrumento financieros de la Compañía (activos y pasivos corrientes) al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 no difieren significativamente de sus valores razonables debido a su vencimiento son principalmente en el corto plazo.