

**INMOBILIARIA OSIRIS S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
INDIVIDUALES**

**Al 31 de Diciembre de 2014**



**OTERO, CARBO & ASOCIADOS S.C.**

**Consultores-Audidores**



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

## **INMOBILIARIA OSIRIS S.A.**

### **ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES Al 31 de Diciembre de 2014**

**En Nuevos Soles**

#### **CONTENIDO**

##### **Estados financieros**

Dictamen de los auditores independientes  
Estado de situación financiera  
Estado de resultados integrales  
Estado de cambios en el patrimonio  
Estado de flujos de efectivo  
Notas a los estados financieros

S/. = Nuevos Soles  
US\$ = Dólares estadounidenses

# OTERO, CARBO & ASOCIADOS S.C.

## Consultores – Auditores

### DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de  
**Inmobiliaria Osiris S.A.**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Inmobiliaria Osiris S.A.**, que comprende el estado individual de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y de otras notas explicativas.

#### Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros y de que estén de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Perú, constituidos fundamentalmente por las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF. 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 es el expresar una opinión sobre esos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en el Perú, por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú, las cuales requieren que cumplamos con los requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no presentan representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría incluye el aplicar procedimientos para obtener evidencia de los importes y revelaciones que se incluyen en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de que declaraciones falsas o erróneas se incluyan en los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonables, por la entidad, de los estados financieros, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.



Dictamen de los auditores externos (continuación)

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar las bases de nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Inmobiliaria Osiris S.A.** al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Perú.

Lima, Perú

24 de Junio de 2015

Refrendado por:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Santiago Otero Jiménez', is written over a light yellow rectangular background. The signature is fluid and cursive.

----- (Socio)

CPC Santiago Otero Jiménez  
Matrícula No.11005

*Otero, Carbo & Asociados S.C.*

# INMOBILIARIA OSIRIS S.A.

## ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

(En nuevos soles)

		Al 31 de diciembre de	
	Notas	2014	2013
<b><u>ACTIVO</u></b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo	4	2,115,600	1,044,706
Inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados	5	7,063,402	6,432,479
Cuentas por cobrar comerciales	6	440,247	214,833
Cuentas por cobra a partes relacionadas	7	417,340	92,734
Otras cuentas por cobrar	8	62,609	63,259
Gastos contratados por anticipado		891	4,373
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>10,100,090</b>	<b>7,852,385</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Otros activos		95,376	95,376
Inversiones inmobiliarias, neto	9	102,921,085	97,065,135
Mobiliario y equipos, neto	10	17,927	32,654
		<b>103,034,389</b>	<b>97,193,165</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>113,134,478</b>	<b>105,045,550</b>
<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas por pagar comerciales		20,095	160
Otras cuentas por pagar	11	561,343	413,201
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>581,437</b>	<b>413,361</b>
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	12	30,687,498	-
<b>PATRIMONIO NETO</b>	13		
Capital social		2,454,416	2,454,416
Excedente de revaluación		72,577,870	95,870,080
Reserva legal		154,136	154,136
Resultados acumulados		6,539,603	5,628,713
Resultado del ejercicio		139,519	524,844
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>81,865,543</b>	<b>104,632,189</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>113,134,478</b>	<b>105,045,550</b>

Las Notas que se adjuntan forman parte de los Estados Financieros

# INMOBILIARIA OSIRIS S.A.

## ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

( En Nuevos Soles)

		Por los años terminados el 31 de diciembre del	
	Notas	2014	2013
<b>Ingresos operacionales</b>	15		
Alquiler de inmuebles		2,629,914	2,248,817
Otros ingresos operacionales		213,315	209,760
		<u>2,843,229</u>	<u>2,458,577</u>
<b>Costo de ventas</b>	16		
Costo de alquileres		<u>(2,223,124)</u>	<u>(1,318,512)</u>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		620,105	1,140,066
<b>GASTOS DE OPERACION</b>			
Gastos de administración	17	(389,559)	(346,612)
Otros ingresos		107,695	62,386
Otros gastos		-	(12,601)
		<u>(281,864)</u>	<u>(296,826)</u>
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>		338,241	843,240
<b>OTROS INGRESOS (GASTOS)</b>			
Ingresos financieros	18	367,698	219,584
Gastos financieros		(12,308)	(11,193)
Ganancia en cambio neta	19	<u>524,261</u>	<u>194,678</u>
		879,651	403,069
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		1,217,892	1,246,309
Impuesto a la renta	14	<u>(688,858)</u>	<u>(452,197)</u>
<b>UTILIDAD DEL AÑO</b>		<u>529,034</u>	<u>794,112</u>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>			
Utilidad del ejercicio		529,034	794,112
Pérdida (ganancia) por valuación a su valor razonable de las inversiones financieras	5	<u>(389,515)</u>	<u>(269,268)</u>
Total del Resultado integral del ejercicio		<u>139,519</u>	<u>524,844</u>

Las Notas que se adjuntan forman parte de los Estados Financieros

## INMOBILIARIA OSIRIS S.A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

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

(En Nuevos Soles)

	CAPITAL SOCIAL	EXCEDENTE DE REVALUACION	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL PATRIMONIO
<b>Saldo al 1º de enero de 2013</b>	<b>2,454,416</b>	<b>39,331,002</b>	<b>154,136</b>	<b>5,631,317</b>	<b>47,570,871</b>
Ajustes				(2,604)	(2,604)
Revaluación de inversiones inmobiliarias		56,539,078		-	56,539,078
Resultado del ejercicio				524,844	524,844
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>2,454,416</b>	<b>95,870,080</b>	<b>154,136</b>	<b>6,153,557</b>	<b>104,632,189</b>
Ajustes				386,045	386,045
Impuesto a las ganancias diferidas		(30,687,498)			(30,687,498)
Revaluación de inversiones inmobiliarias		7,395,288			7,395,288
Resultado del ejercicio				139,519	139,519
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>2,454,416</b>	<b>72,577,870</b>	<b>154,136</b>	<b>6,679,121</b>	<b>81,865,543</b>

Las Notas que se adjuntan forman parte de los Estados Financieros

# INMOBILIARIA OSIRIS S.A.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

( En Nuevos Soles)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2014	2013
<b>ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
Cobranzas efectuadas	3,129,595	2,965,135
Otros cobros relativos a la actividad	495,429	628,843
Menos:		
Pago a proveedores	(513,399)	(1,526,146)
Otros pagos de operación	(2,100,993)	(1,259,448)
<b>Flujos de efectivo provenientes de las actividades de operaciones</b>	<b>1,010,633</b>	<b>808,384</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
Adquisición de activos fijos	(1,177)	-
Adquisición de inversiones financieras	-	(2,718,000)
<b>Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>	<b>(1,177)</b>	<b>(2,718,000)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Cobros de préstamos a empresas relacionadas	92,734	1,308,867
Préstamos otorgados a empresas relacionadas	(417,340)	(753,640)
<b>Flujos de efectivo provenientes (utilizados) en actividades de financiamiento</b>	<b>(324,606)</b>	<b>555,227</b>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalente</b>	<b>684,850</b>	<b>(1,354,388)</b>
Otros rubros de la actividad	386,045	-
Saldo de efectivo al inicio del ejercicio	1,044,706	2,399,094
<b>Saldo de efectivo al finalizar el ejercicio</b>	<b>2,115,600</b>	<b>1,044,706</b>
Conciliación del resultado del ejercicio con el efectivo y equivalente proveniente de las actividades de operación		
Resultado del ejercicio	139,519	524,844
Más:		
Depreciación del periodo	1,588,397	628,597
Estimación de cobranza dudosa	-	121,110
Diferencia de cambio (neta)	(524,261)	
Fluctuación de inversión financiera	389,515	269,268
	1,593,170	1,543,820
<u>Cambios netos en los activos y pasivos de operación</u>		
Inversiones financieras	(630,924)	(2,647,466)
Cuentas por cobrar comerciales	(225,415)	64,014
Otras cuentas por cobrar	651	637,361
Gastos contratados por anticipado	3,482	(3,890)
Cuentas por pagar comerciales	19,935	160
Tributos por pagar	49,551	(597,500)
Otras cuentas por pagar	200,182	1,811,886
<b>Flujos de efectivo provenientes de las actividades de operaciones</b>	<b>1,010,633</b>	<b>808,384</b>

Las Notas que se adjuntan forman parte de los Estados Financieros

# INMOBILIRIA OSIRIS S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 EN NUEVOS SOLES

### 1. ACTIVIDAD ECONOMICA

(a) Constitución

Inmobiliaria Osiris S.A. (en adelante la Compañía), es una persona jurídica inscrita en los Registro Públicos de Lima con fecha 2 de noviembre de 1994. Los accionistas de la Compañía son personas naturales domiciliadas en el país, cuya participación está distribuida equitativamente entre ellos.

(b) Actividad económica

La actividad económica principal de la Compañía es la actividad inmobiliaria, pudiendo por lo tanto comprar y/o vender inmuebles, así como dar en arrendamiento inmuebles de su propiedad.

(c) Ubicación

La oficina administrativa de la Compañía está ubicada en el Jirón Antonio Bazo 415, interior B, distrito de La Victoria, Lima, Perú.

(d) Número de trabajadores

El número de trabajadores al inicio y al final del ejercicio 2014, es de 04 y 05 trabajadores, respectivamente.

(e) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013 han sido aprobados por parte de la Junta General de Accionistas de fecha 13 de marzo del 2015 y del 19 de marzo del 2014, respectivamente.

### 2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los principios y prácticas contables más importantes que sigue la Compañía son los siguientes:

a) Bases de presentación

La Compañía ha preparado estos estados financieros en cumplimiento del Reglamento de Información Financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV).

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Perú, los cuales comprenden las Normas e Interpretaciones emitidas o adoptadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y oficializadas en el Perú a través de Resoluciones emitidas por el Consejo Normativo de Contabilidad (CNC), las cuales incluyen a: las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la Interpretación de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (SIC).

Los estados financieros surgen de los registros contables de la Compañía y han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertos

activos y pasivos financieros presentados a su valor razonable los cuales afectaron las ganancias o pérdidas del año.

La información contenida en estos Estados Financieros es de responsabilidad del Directorio 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) Cambios en las políticas contables:

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

- NIIF 9 Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición, efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1º de enero del 2018.
- NIIF 14 Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas, efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1º de enero del 2016.
- NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1º de enero del 2017.
- Modificaciones a la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, Modificaciones a la NIIF 11 Acuerdos Conjuntos, NIIF 12 Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades, NIC 1 Presentación de Estados Financieros, NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo”, NIC 27 Estados Financieros Separados, NIIF 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos, NIC 38 Activos Intangibles y NIC 41 Agricultura, efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1º de enero del 2016.
- Mejoras (ciclos 2012-2014) a las NIIF 4 Contratos de Seguros, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar, NIC 19 Beneficios a los Empleados y NIC 34 Información Financiera Intermedia, efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1º de enero del 2016.

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

c) Base para la conversión de moneda extranjera

i). Moneda funcional y moneda de presentación.-

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se presentan en nuevos soles, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

ii). Transacciones y saldos en moneda extranjera.-

Se consideran transacciones en moneda extranjera a las transacciones realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera son registradas inicialmente 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 los tipos de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera (Nota 3). Las ganancias y pérdidas en cambio se afectan a los resultados del ejercicio en que se generan.

d) Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia realice estimaciones y supuestos para la determinación de saldos de activos, pasivos y montos de ingresos y gastos, y para la revelación de activos y pasivos contingentes, a la fecha de los estados financieros. 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. Las estimaciones significativas relacionadas con los estados financieros son: la provisión para cuentas de cobranza dudosa, depreciación de instalaciones, maquinaria y equipo, la amortización de activos intangibles, y el impuesto a la renta corriente y diferida.

e) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente, un activo financiero en una empresa y un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra empresa. Los principales activos y pasivos financieros presentados por la Compañía en el estado de situación financiera son: Efectivo, cuentas por cobrar y por pagar comerciales, otras cuentas por cobrar y por pagar (excepto el impuesto a la renta) e inversiones financieras.

f) Activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable a través de resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual el activo financiero se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2013 la Compañía sólo mantiene categorías de activos financieros a valor razonable a través de resultados y préstamos y cuentas por cobrar.

Los activos financieros a valor razonable a través de resultados que mantiene la Compañía son clasificados como tales por formar parte de una cartera de instrumentos financieros (formados principalmente por efectivo y equivalentes de efectivo, bonos de interés fijo y fondos mutuos), los cuales son administrados por una empresa encargada de la administración de fondos. Estos activos se clasifican en el estado de situación financiera como activo corriente y se presentan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas en los cambios del valor razonable de estos activos y que son reportados por esta administradora se reconocen contra el resultado en el periodo en que se producen.

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se registran inicialmente a su valor razonable y posteriormente, cuando el efecto del costo del dinero en el tiempo es importante, a su costo amortizado por el método de interés efectivo. Asimismo, se incluyen en el

activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y las cuentas por cobrar se incluyen en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar en el estado de situación financiera.

g) Pasivos financieros

De acuerdo con lo que describe la NIC 39, los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas. ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros incluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se contabilizan a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

h) Cuentas por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar comerciales se registran a su valor nominal y están presentadas netas de la estimación para cuentas de cobranza dudosa, la cual es estimada de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia, en base a los saldos vencidos pendientes de cobro con una antigüedad mayor a doce meses, de modo que su monto tenga un nivel que la Gerencia considera adecuado para cubrir eventuales pérdidas en las cuentas por cobrar a la fecha del balance general.

i) Inversiones inmobiliarias

Las propiedades de inversión inmobiliaria, son aquellos bienes inmuebles destinados para generar renta mediante contratos de arrendamiento y están registrados en los estados financieros al costo histórico, y se encuentran presentados netos de la depreciación acumulada. La depreciación se calcula en base al método de línea recta a tasas que se estiman suficientes para absorber los costos, al término de su vida útil estimada.

Se ha optado para la valorización de estos activos el modelo de revaluación, el cual está basado en el valor de mercado mediante una tasación que se efectúa habitualmente por tasadores calificados profesionalmente. El valor razonable será su valor de mercado determinado mediante una tasación.

La frecuencia de las tasaciones se ha estimado en base a la fluctuación del mercado, no siendo esta mayor el efectuarla cada 3 años.

Si producto de la tasación se incrementa el importe en libros, este aumento se reconocerá directamente en otro resultado integral y se acumulará en el patrimonio, bajo el encabezamiento de excedente de revaluación. Sin embargo, el incremento se reconocerá en el resultado del periodo en la medida en que sea una reversión de un decremento por una revaluación del mismo activo reconocido anteriormente en el resultado del periodo.

Los gastos de mantenimiento y reparación son cargados a resultados cuando se incurren y los gastos de las renovaciones y mejoras, cuando son montos de importancia, son incorporados al activo. El costo y su correspondiente depreciación acumulada de los activos vendidos o retirados, son eliminados

de sus respectivas cuentas y la utilidad o pérdida se afecta a los resultados del ejercicio.

j) Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo se registran al costo histórico. La depreciación se calcula en base al método de línea recta a tasas que se estiman suficientes para absorber los costos, al término de su vida útil estimada.

Los gastos de mantenimiento y reparación son cargados a resultados cuando se incurren y los gastos de las renovaciones y mejoras, cuando son montos de importancia, son incorporados al activo. El costo y su correspondiente depreciación acumulada de los activos vendidos o retirados, son eliminados de sus respectivas cuentas y la utilidad o pérdida se afecta a los resultados del ejercicio.

k) Contratos de arrendamiento operativo

Son los arrendamientos en los que una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad son retenidos por el arrendador se clasifican como arrendamientos operativos. La Compañía es arrendador de varias propiedades que se muestran en el rubro de inversiones inmobiliarias y las rentas devengadas se acreditan a los resultados integrales en línea recta sobre el periodo de arrendamiento.

l) Impuesto a la renta diferido

El gasto por el impuesto a la renta del año comprende al impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se relaciona a partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso, el impuesto también se reconoce directamente en el patrimonio.

El impuesto a la renta diferido se provisiona presentado por el método del pasivo sobre diferencias temporales que surgen a la fecha del balance general entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus valores mostrados en los estados financieros. Los activos por impuesto diferido son reconocidos por todas las diferencias temporales deducibles, pérdidas tributarias a compensar, entre otras, en la medida en que sea probable recuperar dichos importes con la utilidad imponible contra las cuales las diferencias temporales deducibles pueden ser utilizadas. Los pasivos por impuesto diferido son reconocidos generalmente para todas las diferencias temporales imponibles.

Los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal o exigible de compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes.

En general, los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando la tasa fiscal que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

m) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por venta de inmuebles y el costo relacionado son reconocidos íntegramente cuando se ha entregado el bien y se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluyan a la Compañía.

Los ingresos por alquileres se mencionan en el punto anterior como contratos de arrendamiento operativo.

Los ingresos por intereses son reconocidos a medida que se devengan.

- n) Reconocimiento de costos y gastos  
El costo de ventas, que corresponde al costo de los productos vendidos por la Compañía, se registra cuando se entregan los bienes a los clientes, de manera simultánea al reconocimiento del ingreso por la correspondiente venta. Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente al momento de su pago, y se registran en los periodos en los cuales se relacionan.
- o) Beneficios a los trabajadores  
La provisión para compensación por tiempo de servicios, el principal beneficio pagado al único trabajador de la Compañía, se contabiliza con cargo a resultados a medida que se devenga. El cálculo y registro de la provisión se hace por el monto íntegro de los derechos indemnizatorios del trabajador. El monto de este pasivo es el que tendría que pagarse al trabajador asumiendo que se retirara a la fecha de los estados financieros. De acuerdo a la ley, semestralmente se efectúan depósitos en una entidad del sistema financiero bancario, elegida por el trabajador. Dicho depósito tiene efecto cancelatorio.
- p) Pasivos y activos contingentes  
Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sólo se revelan en nota a los estados financieros a menos que la posibilidad de una salida de recursos sea remota.  
Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sólo se revelan en nota a los estados financieros cuando es virtualmente seguro que se producirá un ingreso de recursos.  
Las partidas tratadas previamente como pasivos o activos contingentes, serán reconocidas en los estados financieros del período en el cual ocurra el cambio de probabilidades, esto es, cuando en el caso de pasivos se determine que es probable, o virtualmente seguro en el caso de activos, que se producirá una salida o un ingreso de recursos, respectivamente.
- q) Instrumentos financieros  
Las políticas contables para su reconocimiento y medición se describen en las correspondientes notas de políticas contables.

La clasificación de un instrumento financiero como pasivo financiero o como instrumento de patrimonio se hace de conformidad con la esencia del acuerdo contractual que lo origina.

Los intereses, y las pérdidas y ganancias relacionadas con un instrumento financiero clasificado como pasivo financiero se reconocen como gasto o ingreso. Las distribuciones a los tenedores de un instrumento financiero clasificado como instrumento de patrimonio se cargan directamente a resultados acumulados.

### **3. MONEDA EXTRANJERA**

Los saldos de activos y pasivos denominados en moneda extranjera corresponden a dólares estadounidenses al 31 de diciembre del 2014 y 2013, excepto por el rubro de Inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados, están expresados en nuevos soles al tipo de cambio promedio ponderado cotización de oferta y demanda vigente a esas fechas de S/.2.981 para la compra y S/.2.989 para la venta por US \$ 1.00, respectivamente

(S/.2.794 y S/.2.796 en el 2013), excepto las inversiones financieras cuyo efecto se muestra en la Nota 7. Los saldos por este concepto se resumen como sigue:

	2014	2013
	US\$	US\$
<b>Activos</b>		
Efectivo	401,433	279,420
Cuentas por cobrar comerciales	23,051	8,903
Cuentas por cobrar diversas	142,053	5,834
Inversiones financieras	2,369,474	2,383,937
	<u>2,936,011</u>	<u>2,678,094</u>
<b>Pasivos</b>		
Cuentas por cobrar diversas	43,529	27,094
	<u>43,529</u>	<u>27,094</u>
<b>Posición neta activa</b>	<u>2,892,482</u>	<u>2,651,000</u>

Durante el año 2014 se ha originado una ganancia en cambio de S/. 569,217 (S/. 218,319 en el 2013) y una pérdida en cambio de S/. 44,956 (S/. 23,641 en el 2013).

#### 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El saldo del rubro al 31 de diciembre se compone de lo siguiente:

	2014	2013
	S/.	S/.
Fondos fijos	1,065	1,776
Cuentas corrientes bancarias	2,114,535	1,042,930
	<u>2,115,600</u>	<u>1,044,706</u>

#### 5. INVERSIONES FINANCIERAS

La Compañía invierte sus excedentes de efectivo en una empresa administradora de fondos de inversión, por lo cual es clasificada con inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados. Al 31 de diciembre los conceptos invertidos por la administradora de fondos de inversión son los siguientes:

	2014	2013
	US\$	US\$
Fondos de dinero y depósitos bancarios	66,815	84,349
Bonos emitidas por empresas	1,785,464	1,618,513
Fondos mutuos	517,195	681,075
	<u>2,369,474</u>	<u>2,383,937</u>

El movimiento anual de esta inversión es el siguiente:

	2014		2013	
	US\$	S/.	US\$	S/.
Saldo inicial	2,383,937	6,432,479	1,409,299	3,785,013
Transferencia de efectivo a la Administradora para inversión	-	-	1,000,099	2,718,000
(1) Intereses ganados	121,778	363,020	76,670	212,397
(1) Comisiones cobradas	(5,575)	-16,619	(4,745)	(13,144)
(2) Fluctuación del valor de las inversiones financieras	(130,666)	(389,515)	(97,199)	(269,268)
(1) Impuestos retenidos	-	-	(188)	(519)
Diferencia de cambio	-	674,037	-	-
Saldo final	2,369,474	7,063,402	2,383,937	6,432,479

- (1) Estos montos han sido presentados en el estado de resultados integrales del periodo dentro del rubro ingresos financieros.  
 (2) Estos montos han sido presentados en el estado de otros resultados integrales.

## 6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

El saldo del rubro al 31 de diciembre se compone de la siguiente manera:

	2014	2013
	S/.	S/.
Utilidad neta del año	828,377	977,041
Adiciones a la renta:	1,467,817	530,283
Deducciones a la renta	-	-
(Pérdida tributaria) Renta imponible	2,296,194	1,507,324
Impuesto a la renta corriente 30%	<b>688,858</b>	<b>452,197</b>

Un resumen del movimiento de la cuenta: estimación de cobranza dudosa, al 31 de diciembre, se presenta a continuación:

	2014	2013
	S/.	S/.
Saldo inicial	(213,091)	(92,137)
Adiciones del período, debitado a resultados	(33,154)	(121,110)
Recuperos y castigo	-	156
Saldo final	(246,245)	(213,091)

Las cuentas por cobrar representan alquileres pendientes de pago y que son recuperables en el curso del mes siguiente a su devengamiento.

La Gerencia de la Compañía considera que el importe en libros de las cuentas por cobrar comerciales se aproxima a su valor razonable.

## 7. SALDO CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre este rubro comprende lo siguiente:

	2014	2013
	S/.	S/.
<b><u>Otras cuentas por cobrar</u></b>		
Asociación Cultural Drama	417,340	-
Lilijane S.A.C.	-	80,669
Delosi S.A.	-	12,064
	<u>417,340</u>	<u>92,734</u>

No existe contratos de mutuo con dichas empresas y por lo tanto no hay una fecha específica de vencimiento, ni tasa de interés.

## 8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El saldo de este rubro al 31 de diciembre está compuesto de la siguiente manera:

	2014	2013
	S/.	S/.
Cuentas por cobrar al personal	37,475	15,000
Préstamos por cobrar a accionista	2,175	36,675
Anticipos de proveedores	17,239	8,032
Otras cuentas por cobrar	5,720	3,552
	<u>62,609</u>	<u>63,259</u>

## 9. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento de este rubro en el año 2014 es el siguiente:

	Saldo al 01-14	01- Compras del año	Revalua- ción	Ventas o ajuste	Saldo al 31-12-14
<b><u>Costo</u></b>	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.
Terrenos	72,553,181	-	3,477,291	-	76,030,472
Edificaciones	28,584,548	-	3,917,997	(4,072,594)	28,429,951
	<u>101,137,729</u>	-	<u>7,395,288</u>	-	<u>104,460,423</u>
	Saldo al 12-13	31- Deprecia- ción del año	Revalua- ción	Ventas o ajuste	Saldo al 31-12-14
<b><u>Depreciación</u></b>	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.
Edificaciones	4,072,594	1,539,338	-	(4,072,594)	1,539,338
	<u>4,072,594</u>	<u>1,539,338</u>	-	-	<u>1,539,338</u>
<b><u>Saldo neto</u></b>	<u>97,065,135</u>				<u>102,921,085</u>

El movimiento de este rubro en el año 2013 es el siguiente:

	Saldo al 01-01-13	Compras del año	Revalua- ción	Ventas	Saldo al 31-12-13
<b><u>Costo</u></b>	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.
Terrenos	30,641,747	-	41,911,434	-	72,553,181
Edificaciones	13,956,905	-	14,627,643	-	28,584,548
	<u>44,598,652</u>	-	<u>56,539,077</u>	-	<u>101,137,729</u>
	Saldo al 01-01-13	Deprecia- ción del año	Revalua- ción	Ventas	Saldo al 31-12-13
<b><u>Depreciación</u></b>	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.
Edificaciones	3,460,538	612,056	-	-	4,072,594
	<u>3,460,538</u>	<u>612,056</u>	-	-	<u>4,072,594</u>
<b><u>Saldo neto</u></b>	<u>41,138,114</u>				<u>97,065,135</u>

La tasa anual de la depreciación utilizada en las edificaciones es del 5%.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía mantiene activos totalmente depreciados por un importe de S/. 1,715,789 y S/. 1,703,080

## 10. MOBILIARIO Y EQUIPO

El movimiento de este rubro en el año 2014 es el siguiente:

	Saldo al 01-01-14	Compras del año	Saldo al 31-12-14
<b>Costo</b>	S/.	S/.	S/.
Vehículos	71,094		71,094
Muebles y enseres	8,755		8,755
Equipos de cómputo	47,635	1,177	48,812
Equipos diversos	35,319		35,319
	<u>162,803</u>	<u>1,177</u>	<u>163,980</u>
	Saldo al 01-13	Deprecia- ción del año	Saldo al 31-12-13
<b>Depreciación</b>	S/.	S/.	S/.
Vehículos	42,656	14,219	56,875
Muebles y enseres	6,915	340	7,255
Equipos de cómputo	45,230	1,345	46,575
Equipos diversos	35,347		35,347
	<u>130,148</u>	<u>15,904</u>	<u>146,052</u>
<b>Saldo neto</b>	<u>32,654</u>		<u>17,927</u>

El movimiento de este rubro en el año 2013 es el siguiente:

	Saldo al 01-01-13	Compras del año	Saldo al 31-12-13
<b>Costo</b>	S/.	S/.	S/.
Vehículos	71,094	-	71,094
Muebles y enseres	8,755	-	8,755
Equipos de cómputo	47,635	-	47,635
Equipos diversos	35,319	-	35,319
	<u>162,803</u>	<u>-</u>	<u>162,803</u>
	Saldo al 01-13	Deprecia- ción del año	Saldo al 31- 12-13
<b>Depreciación</b>	S/.	S/.	S/.
Vehículos	28,437	14,219	42,656
Muebles y enseres	6,575	340	6,915
Equipos de cómputo	43,500	1,730	45,230
Equipos diversos	35,095	252	35,347
	<u>113,607</u>	<u>16,541</u>	<u>130,148</u>
<b>Saldo neto</b>	<u>49,196</u>		<u>32,654</u>

Las tasas anuales de depreciación utilizadas son: vehículos 20%, muebles y enseres 10%, equipos diversos 10% y equipos de cómputo 25%.

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía mantiene activos totalmente depreciados por un importe de S/. 84,769 (S/. 94,140 al 31-12-13).

## 11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La composición del rubro al 31 de diciembre se presenta a continuación:

	2014	2013
	S/.	S/.
Impuestos y contribuciones sociales	124,265	74,714
Remuneraciones y participaciones por pagar	3,870	4,933
Compensación por tiempo de servicios	802	1,383
Anticipos de clientes	20,425	25,914
Depósito en garantía	411,892	302,310
Cuentas por pagar diversas	89	3,946
	<u>561,343</u>	<u>413,200</u>

## 12. PASIVO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDOS.

Al 31 de diciembre este rubro comprende lo siguiente:

	2014	2013
	S/.	S/.
<u>Diferencias temporales</u>		
Revaluación de terrenos	30,687,498	-
	<u>30,687,498</u>	<u>-</u>

Los activos y pasivos diferidos se miden utilizando las tasas de impuestos que se espera aplicar a la renta imponible en los años en que estas diferencias se recuperen o eliminen. De acuerdo con lo establecido por la Ley N°30296, el impuesto a la renta diferido al 31 de diciembre de 2014 no ha sido actualizado aplicando las tasas que se encontrarán vigentes a partir del 1 de enero de 2015

## 13. PATRIMONIO NETO

### a) Capital social

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, el capital social de la Compañía está representado por 2,454,416 acciones comunes, respectivamente, con valor nominal de S/. 1.00 cada una, las cuales se encuentran íntegramente suscritas y pagadas.

La estructura societaria de la Compañía es como sigue:

Participación (en %)	No. De	Participación
Individual del capital	Accionistas	(%)
De 25%	<u>4</u>	<u>100</u>

### b) Reserva legal

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, la reserva legal se constituye con la transferencia de no menos del 10% de la utilidad neta hasta alcanzar un monto equivalente al 20% del capital pagado. En ausencia de utilidades o de reservas de libre disposición, la reserva legal deberá ser aplicada a la compensación de pérdidas, debiendo ser repuesta con las utilidades de ejercicios subsiguientes. Esta reserva puede ser capitalizada siendo igualmente obligatoria su reposición.

c) Excedente de revaluación

Al 31 de diciembre de 2014, corresponde al mayor valor registrado en el rubro de inversiones inmobiliarias de la Compañía en base a tasaciones independientes realizadas en el año 2013 por un valor de S/. 72,577,870, neto del impuesto a la renta diferido por de S/. 30,687,498

d) Resultados acumulados

En caso se distribuyeran dividendos a favor de los accionistas diferentes de personas jurídicas domiciliadas, están afectos a la tasa del impuesto a la renta de 4.1%; el que debe ser retenido por la Compañía.

#### 14. IMPUESTO A LA RENTA Y SITUACION TRIBUTARIA

a) Cálculo del Impuestos a la renta por pagar

De acuerdo con la legislación tributaria vigente en el Perú, a la utilidad del ejercicio se le agregan y deducen partidas consideradas como gravables y no gravables, respectivamente. La tasa del impuesto es del 30%. A continuación detallamos para los años terminados el cálculo realizado para determinar el impuesto a la renta por pagar:

	2014	2013
	S/.	S/.
Utilidad neta del año	828,377	977,041
Adiciones a la renta:	1,467,817	530,283
Deducciones a la renta	-	-
(Pérdida tributaria) Renta imponible	2,296,194	1,507,324
Impuesto a la renta corriente 30%	<b>688,858</b>	<b>452,197</b>

b) Régimen tributario vigente:

Impuesto Temporal a los Activos Netos

El Impuesto Temporal a los Activos Netos, grava a los generadores de rentas de tercera categoría del impuesto a la renta, el mismo que se calcula con base al estado de situación financiera al cierre de las operaciones del ejercicio anterior. La tasa de impuesto para los años 2013 y 2012 es de 0.4% aplicable sobre el monto de los activos que exceden de S/.1 millón. El monto pagado puede ser utilizado como crédito contra pagos a cuenta de impuesto a la renta del año o contra el pago de regularización del impuesto a la renta del ejercicio gravable al que corresponda.

c) Impuesto a las Transacciones Financieras

El Impuesto a las Transacciones Financieras – ITF, gravo con la tasa del 0.005% para el año 2013, todo cargo o abono efectuado a una cuenta corriente bancaria. Asimismo se ha establecido condiciones especiales que deben cumplir los pagos a proveedores, para que estos sean aceptados como costo o gasto para el Impuesto a la Renta, y la utilización del crédito fiscal de Impuesto General a las Ventas, esto es, la utilización de Medios de Pago.

d) Ejercicios fiscales abiertos

Los ejercicios de los años del 2010 al 2014 inclusive, se encuentran pendientes de revisión por la Administración Tributaria. La Gerencia de la Compañía estima que no surgirán pasivos de importancia como resultado de una fiscalización tributaria.

e) Modificaciones en el impuesto a la renta y otros tributos

Mediante Ley 30296, publicada el 31 de diciembre de 2014 se han establecido modificaciones al impuesto a la renta, aplicables a partir del 1º de enero de 2015 en adelante.

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

Por otro lado, se ha incrementado el impuesto a los dividendos y otras formas de distribución de utilidades que acuerden las personas jurídicas a favor de personas naturales y jurídicas no domiciliadas, de 4.1% a 6.8%, para las distribuciones que se adopten o pongan a disposición en efectivo o en especie durante los ejercicios 2015 y 2016; 8.8% durante los ejercicios 2017 y 2018, y a 9.3%, a partir del 2019 en adelante. La distribución de utilidades acumuladas hasta el 31 de diciembre de 2014, continuarán sujetas al 4.1%, aun cuando la distribución de las mismas se efectúe en los años siguientes.

## 15. INGRESOS OPERACIONALES

La composición de los ingresos operacionales por los periodos terminados son los siguientes:

	2014	2013
	S/.	S/.
<b><u>Ingresos operacionales</u></b>		
Servicio de alquileres	2,629,914	2,248,817
	<u>2,629,914</u>	<u>2,248,817</u>
<b><u>Otros ingresos operacionales:</u></b>		
Cobranza por administración de inmuebles	103,168	97,812
Cobranza de energía eléctrica y agua	63,727	59,694
Cobranza de arbitrios	43,702	51,187
Cobranza de impuesto predial	2,718	1,067
Total de otros ingresos operacionales	<u>213,315</u>	<u>209,760</u>

## 16. COSTO DE VENTAS

La composición del costo de ventas por los periodos terminados son los siguientes:

	2014	2013
	S/.	S/.
Administración de inmuebles	109,348	95,640
Gastos de energía eléctrica y agua	63,483	50,704
Honorarios y asesorías	91,394	77,999
Mantenimiento de inmuebles	235,544	208,607
Impuesto predial y arbitrios	114,734	110,787
Depreciación de inmuebles	1,572,956	734,423
Otros servicios	35,665	40,352
Total costo	<u>2,223,124</u>	<u>1,318,512</u>

## 17. GASTOS DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración por los años terminados se distribuyen según su naturaleza de la siguiente manera:

	2014	2013
	S/.	S/.
Gasto de personal	199,484	156,992
Servicios de terceros	143,298	106,536
Gasto de tributos	313	397
Gasto diversos de gestión	31,023	67,402
Depreciación	15,441	15,285
	<u>389,559</u>	<u>346,612</u>

## 18. INGRESOS FINANCIEROS

El detalle de los ingresos financieros por los años terminados es como sigue:

	2014	2013
	S/.	S/.
Intereses inversiones financieras, neto	346,272	198,734
Intereses depósitos en instituciones financieras	-	4,171
Intereses cuentas por cobrar comerciales	15,300	1,435
Intereses préstamos otorgados	6,023	15,214
Otros intereses	103	30
	<u>367,698</u>	<u>219,584</u>

## 19. DIFERENCIA EN CAMBIO NETA

Un detalle de la diferencia de cambio neta por los años terminados es como sigue:

	2014	2013
	S/.	S/.
Ganancia por diferencia de cambio	569,217	218,319
Pérdida por diferencia de cambio	(44,956)	(23,641)
Ganancia (Pérdida) en cambio neta	<u>524,261</u>	<u>194,678</u>

## 20. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS.

Los principales instrumentos financieros de la Compañía comprenden obligaciones financieras, inversiones en acciones, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y préstamos otorgados y/o recibidos. El propósito principal de estos instrumentos financieros es obtener financiamiento para las operaciones de la Compañía. La Compañía tiene diferentes activos financieros como: efectivo, acciones de inversión, deudores por alquileres, préstamos otorgados a terceros y empresas relacionadas y otros, que surgen directamente de sus operaciones.

Por la naturaleza de sus actividades, los principales riesgos que surgen de los instrumentos financieros de la compañía son riesgo de tasa de interés, de crédito, de liquidez y tipo de cambio, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles.

La Gerencia revisa y acuerda políticas para administrar estos riesgos, que son resumidas a continuación.

#### **a) Riesgo de tasa de interés**

La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado está principalmente relacionada con las inversiones financieras que mantiene la Compañía y que comprenden tasas de interés fijas y variables.

La política de la Compañía para manejar este riesgo es administrar su costo de intereses aplicando un promedio de tasa fija y variable. Por otro lado la Compañía no tiene endeudamiento financiero, por lo que su riesgo de variaciones en tasa interés pasiva es cero.

#### **b) Riesgo crediticio**

La Compañía solamente comercializa con terceros reconocidos con buen crédito. Es la política de la Compañía que todos los clientes que desean comercializar con crédito sean sujetos a procedimientos de verificación de crédito. Además, los saldos por cobrar son monitoreados permanentemente con el resultado que la exposición de la Compañía a deudas incobrables no es significativa.

No existen concentraciones significativas de riesgo de crédito dentro de la Compañía.

Respecto del riesgo crediticio que surge de los otros activos financieros de la Compañía, que comprenden efectivo e inversiones financieras la exposición de la Compañía a riesgo crediticio surge del incumplimiento de la contraparte, con una exposición máxima igual al valor libro de esos instrumentos.

#### **c) Riesgo de liquidez**

La administración prudente del riesgo de liquidez implica de disponer de suficiente efectivo o equivalente de efectivo y tener la posibilidad de comprometer y/o tener comprometido financiamiento a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito. La Compañía cuenta con adecuados niveles de efectivo y de líneas de crédito disponibles, incluso tiene excedentes de liquidez los cuales ha invertido a través de la entrega de efectivo para la inversión financiera básicamente en instrumentos de renta fija.

El objetivo de la Compañía es monitorear continuamente los flujos efectivos proyectados y reales, conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

#### **d) Riesgo de tipo de cambio**

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza la mayor parte de sus operaciones en nuevos soles, moneda de curso legal en el país, pero existen transacciones significativas que se han realizados en dólares de los Estados Unidos de América, principalmente en inversiones financieras con una entidad administradora de inversiones, consecuentemente, la Compañía se encuentra expuesta a un riesgo significativo en cuanto a las variaciones por las fluctuaciones de la moneda extranjera, pero la Gerencia de la Compañía considera que dichas variaciones no serán significativas por lo que considera que no es necesario la cobertura mediante la inversión en activos financieros derivados.

La posición neta pasiva en moneda extranjera neta al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es de US\$ 2,892,482 y US\$ 2,651,000, respectivamente (ver Nota 3). La Gerencia de la Compañía ha considerado aceptar el riesgo cambiario de esta posición, por lo que no ha realizado operaciones de cobertura.

### e) Riesgo de gestión de capital

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando los ratios establecidos por la Gerencia, entre otras medidas.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital son: Salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y, mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

## 21. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación se presentan las categorías instrumentos financieros mantenidos por la Compañía:

	2014	2013
	S/.	S/.
<u>Activos financieros</u>		
Efectivo y equivalente de efectivo	2,115,600	1,044,706
Inversiones financieras	7,063,402	6,432,479
Cuentas por cobrar comerciales	440,247	214,833
Préstamo otorgados y otras cuentas por cobrar	479,949	155,993
	<u>9,179,002</u>	<u>7,848,011</u>
<u>Pasivos financieros</u>		
Cuentas por pagar comerciales	20,095	160
Deposito de garantía y otras cuentas por pagar	437,077	338,487
	<u>20,095</u>	<u>160</u>
<b>Posición neta activa</b>	<u><b>9,158,907</b></u>	<u><b>7,847,851</b></u>

## 22. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2014, la compañía se encuentran en trámite ante diversos Juzgados de la ciudad de Lima, diez (10) procesos de desalojo en los que Inmobiliaria Osiris S.A. ha interpuesto demandas con el objeto de recuperar la posesión de inmuebles arrendados. Estos procesos se encuentran en trámite regular y se espera tener un resultado positivo en todos ellos. Por la propia naturaleza de este tipo de procesos, ninguno de ello implica futuras contingencias económicas para la inmobiliaria

## 23. EVENTOS POSTERIORES

La Gerencia no tiene conocimiento de hechos posteriores ocurridos entre la fecha de cierre de estos estados financieros y la fecha de este informe, que no hayan sido en ellos revelados y puedan afectarlos significativamente.