

INMOBILIARIA PISAC S.A.C.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

(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



KPMG en Perú
Torre KPMG. Av. Javier Prado Oeste 203
San Isidro. Lima 27, Perú

Teléfono 51 (1) 611 3000
Fax 51 (1) 421 6943
Internet www.kpmg.com/pe

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
Inmobiliaria Pisac S.A.C.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Pisac S.A.C. (una subsidiaria de Inmuebles Panamericana S.A.), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas de la 1 a la 21 adjuntas a dichos estados financieros.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros

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

Responsabilidad del Auditor

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

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 errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

En nuestra opinión los estados financieros antes indicados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Pisac S.A.C. al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Lima, Perú

9 de marzo de 2015

Refrendado por:



Henry Córdova C. (Socio)
C.P.C.C. Matrícula N° 01-28989

CAIPO Y ASOCIADOS



INMOBILIARIA PISAC S.A.C.

**Estados Financieros
31 de diciembre de 2014 y de 2013**

Contenido	Página
Estados Financieros	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados Integrales	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4 - 5
Notas a los Estados Financieros	6 – 29

INMOBILIARIA PISAC S.A.C.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

(Expresado en miles de nuevos soles)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>		<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activo				Pasivo			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo	5	1,718	635	Acreedores comerciales	14	515	2,375
Otros activos financieros	6	1,400	-	Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	95	1,065
Deudores comerciales	7	905	279	Otras cuentas por pagar	15	480	156
Otras cuentas por cobrar	9	661	143				
Impuestos y gastos pagados por anticipado	10	1,260	327	Total pasivo corriente		1,090	3,596
		-----	-----			-----	-----
Total activo corriente		5,944	1,384	Pasivo no corriente			
		-----	-----	Pasivo diferido por impuesto a las ganancias	11	835	-
Activo no corriente				Otras cuentas por pagar	15	272	332
Impuestos y gastos pagados por anticipado	10	5,209	6,361	Total pasivo no corriente		1,107	332
Activo diferido por impuesto a las ganancias	11	523	3,044			-----	-----
Propiedades de inversión	12	42,395	31,452	Total pasivo		2,197	3,928
Mobiliario y equipo	13	152	131			-----	-----
Activos intangibles		-	6	Patrimonio	16		
		-----	-----	Capital		50,511	45,644
Total activo no corriente		48,279	40,994	Otras reservas de capital		239	28
		-----	-----	Resultados acumulados		1,276	(7,222)
		-----	-----	Total patrimonio		52,026	38,450
		-----	-----			-----	-----
Total activo		54,223	42,378	Total pasivo y patrimonio		54,223	42,378
		=====	=====			=====	=====

Las notas adjuntas de la 1 a la 21 son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA PISAC S.A.C.

Estado de Resultados Integrales

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

(Expresado en miles de nuevos soles)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos por servicios inmobiliarios	17	7,307	1,609
Costo de los servicios inmobiliarios	18	(3,224)	(967)
Utilidad bruta		----- 4,083	----- 642
Gastos de administración		(195)	(96)
Ganancia (pérdida) por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	12	8,733	(10,601)
Otros gastos		(243)	(33)
Utilidad (pérdida) operativa		----- 12,378	----- (10,088)
Ingresos financieros		346	7
Gastos financieros		(21)	(7)
Diferencia de cambio, neta	4	(4)	(11)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias		----- 12,699	----- (10,099)
Impuesto a las ganancias	11 y 19	(3,753)	2,925
Utilidad (pérdida) del año		----- 8,946	----- (7,174)
Otros resultados integrales		----- -	----- -
Total resultados integrales		----- 8,946	----- (7,174)

Las notas adjuntas de la 1 a la 21 son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA PISAC S.A.C.

Estado de Cambios en el Patrimonio

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

(Expresado en miles de nuevos soles)

	<u>Número de Acciones en miles</u>	<u>Capital</u>	<u>Otras reservas de capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldos al 1 de enero de 2013	4,045	4,045	-	-	4,025
Pérdida del año	-	-	-	(7,174)	(7,174)
Total resultados integrales	-	-	-	(7,174)	(7,174)
Capitalización de acreencias	9,158	9,158	-	-	9,158
Aporte de capital en efectivo	32,441	32,441	-	-	32,441
Transferencia a otras reservas de capital	-	-	28	(28)	-
Total transacciones con accionistas	41,599	41,599	28	(28)	41,599
Saldos al 31 de diciembre de 2013	45,644	45,644	28	(7,222)	38,450
Utilidad del año	-	-	-	8,946	8,946
Total resultados integrales	45,644	45,644	28	8,946	8,946
Capitalización de acreencias	342	342	-	-	342
Aporte de capital	-	4,525	-	-	4,525
Transferencia a otras reservas de capital	-	-	211	(211)	-
Total transacciones con accionistas	4,867	4,867	211	(211)	4,867
Otros	-	-	-	(237)	(237)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	50,511	50,511	239	1,276	52,026

Las notas adjuntas de la 1 a la 21 son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA PISAC S. A.C.

Estado de Flujos de Efectivo

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

(Expresado en miles de nuevos soles)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Cobros (pagos) neto relativos a las actividades de operación	1,399	(2,462)
	-----	-----
Efectivo neto provisto por (utilizado) en las actividades de operación	1,399	(2,462)
	-----	-----
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Apertura de fondos mutuos	(1,400)	-
Adquisición de propiedades de inversión	(2,991)	(30,649)
Adquisición de mobiliario y equipo	(8)	(133)
Adquisición de activos intangibles	-	(6)
Venta de propiedades de inversión	186	-
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(4,213)	(30,788)
	-----	-----
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Capitalización de deuda	342	-
Cancelación de entidades relacionadas	(970)	1,404
Aporte de capital	4,525	32,441
	-----	-----
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	3,897	33,845
	-----	-----
Aumento neto de efectivo	1,083	595
Efectivo al inicio del ejercicio	635	40
	-----	-----
Efectivo al final del ejercicio	1,718	635
	=====	=====

INMOBILIARIA PISAC S.A.C.

Estado de Flujos de Efectivo

La conciliación entre la utilidad (pérdida) utilidad del año con el efectivo utilizado en las actividades de operación, es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad (Pérdida) del año	8,946	(7,174)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Depreciación	31	2
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(8,733)	10,601
Impuesto a las ganancias diferido	3,120	(3,044)
Otros	(43)	-
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo:		
Deudores comerciales	(626)	(279)
Otras cuentas por cobrar	518	(107)
Impuestos y gastos pagados por anticipado	(219)	(5,314)
Acreedores comerciales	(1,859)	2,365
Otras cuentas por pagar	265	488
	-----	-----
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación	1,399	(2,462)
	=====	=====

Las notas adjuntas de la 1 a la 21 son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA PISAC S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

(1) Antecedentes y Actividad Económica

(a) Antecedentes

Inmobiliaria Pisac S.A.C. (en adelante “la Compañía”), es una sociedad anónima cerrada peruana, constituida el 26 de octubre de 2010 en la ciudad de Lima, y es subsidiaria de Inmuebles Panamericana S.A. (empresa domiciliada en Lima, en adelante “IPSA”, la cual posee el 99.99% de las acciones representativas de su capital.

La dirección registrada de la Compañía es Av. Alfredo Mendiola N° 3698, Independencia, Lima, Perú.

(b) Actividad Económica

La actividad principal de la Compañía es el desarrollo del proyecto inmobiliario Centro Comercial “Mega Express Cañete” en la Ciudad de Cañete, Departamento de Lima, Perú. El Centro Comercial inició operaciones el 17 de octubre de 2013.

La administración del Centro Comercial es efectuada por la subsidiaria Administradora Panamericana S.A.C. (en adelante “APSAC”) en virtud de un Contrato de Administración por el cual APSAC cobra a la Compañía el 5% del ingreso efectuado devengado generado por la Compañía en el período; el plazo del contrato es indeterminado. Adicionalmente, la Compañía no cuenta con personal para el desarrollo de sus actividades, dado que recibe servicios de asesoría administrativa de APSAC, y por los que ha realizado pagos por aproximadamente miles de S/. 336 y miles de S/. 93 en los años 2014 y 2013 respectivamente (notas 1 y 18).

(c) Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 fueron aprobados y autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 27 de febrero de 2015 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos serán aprobados por la Junta General de Accionistas, sin modificaciones.

Los estados financieros de la Compañía se incluirán en los estados financieros consolidados de Inmuebles Panamericana S.A. y Subsidiarias.

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”) y vigentes a dicha fecha.

(b) Responsabilidad de la Información

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

INMOBILIARIA PISAC S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(c) Bases de Medición

Los estados financieros adjuntos han sido preparados a partir de los registros de contabilidad de la Compañía y de acuerdo con el principio de costo histórico, a excepción de las propiedades de inversión, que se encuentran registradas a su valor razonable.

(d) Moneda Funcional y Moneda de Presentación

Los estados financieros se presentan en nuevos soles (S/.) que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

(e) Estimados y Criterios Contables Significativos

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Gerencia de la Compañía realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado

Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los respectivos resultados reales. Sin embargo, en opinión de la Gerencia los resultados reales no variarán significativamente con respecto a las estimaciones y supuestos aplicados por la Compañía. Las principales estimaciones contables efectuadas por la Gerencia son las siguientes:

- Estimación por deterioro de cuentas por cobrar (nota 3(b)).
- Vida útil de mobiliario (nota 3(h)).
- Las hipótesis utilizadas para el cálculo del valor razonable de las propiedades de inversión (nota 3(g)).
- La probabilidad de ocurrencia y el monto de los pasivos de monto incierto o contingentes.
- Impuestos a las ganancias (nota 3(j)).

La Gerencia ha ejercido su juicio crítico al aplicar las NIIF en la preparación de los estados financieros, según se explica en las correspondientes políticas contables.

(f) Uso de Juicios y Estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo de NIIF requiere que la Gerencia realice juicio, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos y pasivos, de ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones, sin embargo, en opinión de la Gerencia los resultados reales no variarán significativamente con respecto a las estimaciones y supuestos aplicados por la Compañía.

Las estimaciones y supuestos son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

INMOBILIARIA PISAC S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

- (i) **Juicios**
La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros se describe en las siguientes notas.
- (ii) **Supuestos e incertidumbres en las estimaciones**
La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año terminado el 31 de diciembre de 2014 se incluye en las siguientes notas:

Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren la medición de los valores razonables en los activos y pasivos financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir. precios) o indirectamente (es decir. derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables). Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo puede clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo puede clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

La Compañía reconoce las transferencia entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio.

(3) Principales Políticas Contables

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estos principios y prácticas han sido aplicados uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

INMOBILIARIA PISAC S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(a) Efectivo

El efectivo está conformado por los saldos de depósitos en cuentas corrientes mantenidas por la Compañía, teniendo en consideración que se considera equivalentes al efectivo las inversiones altamente líquidas a corto plazo, fácilmente convertibles a una cantidad conocida de efectivo y con vencimientos originales menores a tres meses.

(b) Deudores Comerciales

Los saldos con deudores comerciales y por otras cuentas por cobrar, que generalmente tienen términos de pago de hasta 30 días, se reconocen al valor nominal; menos una estimación para deterioro de deudores comerciales, que se constituye de acuerdo a las políticas establecidas por la Gerencia.

La estimación para deterioro de cuentas comerciales se establece si existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar los montos de las cuentas de deudores comerciales de acuerdo con los términos originales de la venta. Para tal efecto, la Gerencia evalúa la suficiencia de la estimación a través de un análisis individual de la antigüedad de las cuentas por cobrar, el cual fue previamente establecido en base a las estadísticas de cobrabilidad, al juicio y experiencia de la Gerencia quienes concluyeron que debe constituirse una estimación para todas las cuentas vencidas mayores a 180 días, excepto aquellas en que exista evidencia suficiente de cobro. Como resultado de dicha evaluación, la estimación por deterioro de cuentas comerciales es cargada a resultados en el ejercicio de ser requerida.

En opinión de la Gerencia de la Compañía, este procedimiento permite estimar razonablemente la estimación para deterioro de cuentas comerciales, con la finalidad de cubrir el riesgo de cobrabilidad según las condiciones del mercado peruano.

(c) Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital en otra empresa. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera son: efectivo cuentas por cobrar y por pagar comerciales a terceros y a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar y por pagar (excepto el impuesto a las ganancias).

Los instrumentos financieros se reconocen en la fecha en que son originados y se clasifican como activo o pasivo según con la sustancia de acuerdo contractual que les dio origen. Los intereses, las ganancias y las pérdidas generadas por un instrumento financiero clasificado como de activo o pasivo, se registran como gastos o ingresos en el estado de resultados integrales. Los instrumentos financieros se compensan 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.

La clasificación de los instrumentos financieros en su reconocimiento inicial depende de la finalidad para la que los instrumentos financieros fueron adquiridos y sus características. Todos los instrumentos financieros que mantiene la Compañía son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos incrementales relacionados a la transacción que sean atribuidos directamente a la compra o emisión del instrumento.

INMOBILIARIA PISAC S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

Los aspectos más relevantes de esta categoría se describen a continuación:

(i) Activos financieros

La Compañía mantiene en esta categoría: efectivo, cuentas por cobrar comerciales a terceros y a partes relacionadas, y otras cuentas por cobrar, los cuales son expresados al valor de la transacción, netas de su estimación para desvalorización de cuentas por cobrar cuando es aplicable.

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables y que no se negocian en un mercado activo, por los que la Compañía no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar son ajustadas al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectivo, menos la estimación para desvalorización de cuentas por cobrar, la cual es determinada en base a una evaluación de las cuentas individuales (provisión específica) y considerando la antigüedad de las deudas, según el juicio y experiencia de la Gerencia.

(ii) Pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, los pasivos financieros incluyen cuentas por pagar a terceros y a partes relacionadas y otras cuentas por pagar.

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

Los pasivos financieros son clasificados como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera.

En opinión de la Gerencia, los saldos presentados en los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 no difieren significativamente de sus valores razonables en el mercado. En las respectivas notas sobre políticas contables se revelan los criterios sobre el reconocimiento y valuación de estas partidas.

(d) Baja de Activos y Pasivos Financieros

(i) Activos financieros:

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

INMOBILIARIA PISAC S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(ii) Pasivos financieros:

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

(e) Compensación de Instrumentos Financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto es reportado en el estado de situación financiera si existe un derecho legal vigente en ese momento para compensar los montos reconocidos y si existe la intención de liquidar en términos netos o de realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente.

(f) Valor Razonable

Cuando el valor razonable de los activos y de los pasivos financieros registrados en el estado de situación financiera no puede ser derivado de mercados activos, éste se determina empleando técnicas de valuación, las cuales incluyen el modelo de descuento de flujos de efectivo. Los datos de estos modelos son tomados de mercados observables de ser posible, pero cuando no sea factible, un grado de juicio es requerido al momento de determinar el valor razonable. Los juicios incluyen consideraciones de los riesgos de liquidez, de crédito y de volatilidad. Los cambios en los supuestos acerca de estos factores pueden afectar los valores razonables de los instrumentos financieros registrados.

Las obligaciones financieras a largo plazo que no incluye intereses se presenta a su valor descontado, el cual se determina considerando a los flujos de efectivo futuro de la Compañía y una tasa de interés efectiva de mercado. Los cambios resultantes de la aplicación del valor descontado de las obligaciones financieras a largo plazo se registran como ingreso o gasto del ejercicio, en el estado de resultados integrales.

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

(g) Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantiene para explotarlos en régimen de arriendo o para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

INMOBILIARIA PISAC S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente a costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Con posterioridad a la valoración inicial la Compañía, ha optado por valorizar sus propiedades de inversión a su valor razonable, que refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera. La Gerencia calculará en cada cierre contable las variaciones de este valor, de acuerdo al modelo de flujos descontados. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen y no son objeto de amortización anual.

Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando ha sido enajenada o cuando las propiedades de inversión son permanentemente retiradas de uso y no se espera ningún beneficio económico futuro debido a su enajenación. Cualquier utilidad o pérdida al retirar o enajenar una propiedad de inversión es reconocida en resultado del ejercicio en el cual se retiró o enajenó.

Las transferencias de propiedades de inversión se realizan cuando y solo cuando existe un cambio de uso evidenciado por el comienzo de ocupación por parte de la Compañía o el comienzo de desarrollo con expectativas de venta. Para una transferencia desde propiedades de inversión a propiedades, planta y equipo, el costo considerado de la propiedad para su posterior contabilización es su valor razonable a la fecha del cambio de uso.

(h) Mobiliario y Equipo

El mobiliario y equipo se presentan al costo, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. Cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación acumulada y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultados integrales.

El costo inicial comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar al activo en condiciones de trabajo y uso. Los desembolsos incurridos después de que el mobiliario y equipo se han puesto en operación, tales como reparaciones y costos de mantenimiento, se cargan normalmente a los resultados del período en que se incurran los costos.

En el caso en que se demuestre claramente que los gastos resultarán en beneficios futuros por el uso del mobiliario y equipo, más allá de su estándar de rendimiento original, los desembolsos son capitalizados como un costo adicional de mobiliario y equipo.

La depreciación es calculada siguiendo el método de línea recta en base a las siguientes vidas útiles económicas estimadas:

	<u>Años</u>
Muebles y enseres	10
Equipos diversos	10
Unidades de transporte	5
Equipos de cómputo	4

INMOBILIARIA PISAC S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

El valor residual, la vida útil económica y el método de depreciación se revisan y ajustan en forma periódica por la Gerencia sobre la base de los beneficios económicos previstos para los componentes de mobiliario y equipo.

(i) Acreeedores Comerciales

Los acreedores comerciales son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

(j) Impuesto a las Ganancias

Impuesto a las ganancias corriente

El impuesto a las ganancias corriente se calcula por el monto que se espera pagar a las autoridades tributarias. Las normas legales y tasas usadas para calcular los importes por pagar son las que están vigentes en la fecha del estado separado de situación financiera.

Impuesto a las ganancias diferido

El impuesto a las ganancias diferido para los períodos futuros es reconocido usando el método del pasivo por las diferencias temporales entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado separado de situación financiera.

Los pasivos diferidos son reconocidos para todas las diferencias temporales.

Los activos diferidos son reconocidos para todas las diferencias deducibles temporales y las pérdidas arrastrables, en la medida que sean probables que se puedan usar al calcular la renta imponible de años futuros. El valor en libros del activo diferido es revisado en cada fecha del estado separado de situación financiera y es reducido en la medida en que sea improbable que exista suficiente utilidad imponible contra la cual se pueda compensar todo o parte del activo diferido. Los activos diferidos no reconocidos son reevaluados en cada fecha del estado separado de situación financiera. Los activos y pasivos diferidos son compensados si existe el derecho legal de compensarlos y los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad y la misma autoridad tributaria.

(k) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera de la salida de recursos para liquidar la obligación y es posible estimar su monto confiablemente. Las provisiones son revisadas y ajustadas en cada período para reflejar la mejor estimación a la fecha del estado de situación financiera.

Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de la salida de recursos que se espera efectuar para cancelarla.

INMOBILIARIA PISAC S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

Cuando la Compañía estima que una provisión es reembolsable, por ejemplo en los casos cubiertos por contratos de seguro, el reembolso es reconocido por separado como activo sólo si dicho reembolso es virtualmente cierto.

(l) Pasivos y Activos Contingentes

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros, a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota, en cuyo caso no se revelan en la nota.

Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y sólo se revelan cuando es probable que se producirán ingresos de recursos.

(m) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos son reconocidos cuando pueden ser medidos confiablemente y es probable que fluirán beneficios económicos hacia la Compañía. Los criterios seguidos por la Compañía son:

Ingresos por alquileres

Corresponde al arriendo de espacios físicos, arriendo operacional de propiedades de inversión y son reconocidos en función de la duración de los contratos y los precios pactados.

Ingresos por servicios

Los ingresos por alquileres, mantenimiento y publicidad son reconocidos cuando los servicios han sido prestados.

Ingresos por 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.

Pie de ingreso

Corresponde al pago único que efectúan los locatarios al momento de ingresar al Centro Comercial para efectuar sus operaciones. El cobro de este concepto se realiza de manera anticipada al inicio del período de arrendamiento y en ningún caso está sujeto a devolución posterior ni a su aplicación contra rentas futuras. De acuerdo con lo requerido por la NIC 17 “Arrendamientos”, la Compañía ha diferido dichos ingresos, los que se reconocen en los resultados del período, a lo largo del plazo de los contratos firmados con los arrendatarios.

(n) Reconocimiento de Costos y Gastos

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.

Los costos financieros se registran como gasto cuando se devengan e incluyen los cargos por intereses y otros costos incurridos relacionados con los préstamos.

INMOBILIARIA PISAC S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(o) Transacciones y Saldos en Moneda Extranjera

Transacciones en moneda extranjera se consideran aquellas que se efectúan en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones.

Las ganancias o pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones y de la conversión a los tipos de cambio al cierre del ejercicio de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados integrales.

(p) Normas Pendientes de Adopción por la Compañía

Las siguientes normas e interpretaciones han sido publicadas y son obligatorias para periodos contables de la Compañía que comienzan con posterioridad a la fecha de presentación de estos estados financieros:

- Modificaciones a la NIC 16 y NIC 18, “Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización”. Esta modificación introduce severas restricciones a la utilización de los ingresos como base de depreciación y amortización. La modificación no es obligatoria para la compañía hasta el 1 de enero de 2016. Se permite su adopción anticipada.
- La NIIF 9, “Instrumentos financieros”, reemplaza las guías de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y los nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. También mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y la baja de cuentas de los instrumentos financieros de la NIC 39. La Compañía evaluará el impacto total de la NIIF 9 y planea adoptar la NIIF 9 a más tardar en el periodo contable que inicia a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su adopción anticipada.
- La NIIF 15, “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes”, establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 “Ingresos de Actividades Ordinarias”, NIC 11 “Contratos de Construcción” y “CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes”. La modificación no es obligatoria para la compañía hasta el periodo contable que inicia el 1 de enero de 2017. Se permite su adopción anticipada.
- Modificaciones a la NIIF 11, “Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas”, establece aplicar los principios de contabilización de combinaciones de negocios cuando se adquiera una participación en una operación conjunta que constituya un negocio, tal como se define en la NIIF 3 “Combinaciones de negocios”. La modificación es obligatoria para los periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016. Se permite su adopción anticipada.

INMOBILIARIA PISAC S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

- La NIIF 14, “Cuentas de diferimiento de actividades reguladas”, especifica los requerimientos de información financiera para los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas que surgen cuando una entidad proporciona bienes o servicios a clientes a un precio o tarifa que está sujeto a una regulación. La modificación no es obligatoria para la compañía hasta el periodo contable que inicia el 1 de enero de 2016. Se permite su adopción anticipada.

La Gerencia de la Compañía se encuentra evaluando el impacto, en caso de existir alguno, de la adopción de estas modificaciones y Nuevas Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) emitidas que aún no son efectivas a la fecha de los estados financieros.

(4) Administración de Riesgos Financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros, que incluyen los efectos de las variaciones en los tipos de cambio de moneda extranjera, en las tasas de interés, en el crédito y la liquidez. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar los potenciales efectos adversos en su desempeño financiero. La Gerencia de la Compañía es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y, sobre la base de su conocimiento y experiencia, controla los riesgos antes indicados, siguiendo las políticas aprobadas por la Junta General de Accionistas. Los aspectos más importantes para la gestión de estos riesgos son:

(i) 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 Gerencia considera que las fluctuaciones futuras en el tipo de cambio de la moneda peruana frente al dólar estadounidense no afectarán significativamente los resultados de las operaciones futuras de la Compañía.

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

	<u>En miles US\$</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activos:		
Efectivo	17	13
Otras cuentas por cobrar	-	23
	-----	-----
	17	36
	-----	-----
Pasivos:		
Acreedores comerciales	(5)	(51)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-	(53)
	-----	-----
	(5)	(104)
	-----	-----
Posición activa (pasiva), neta	12	(68)
	=====	=====

INMOBILIARIA PISAC S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

Dichos saldos han sido expresados en S/. a los siguientes tipos de cambio del mercado libre de cambios publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones vigentes al 31 de diciembre, como sigue:

	En US\$	
	2014	2013
1 US\$ - Tipo de cambio - compra (activos)	2.981	2.794
1 US\$ - Tipo de cambio - venta (pasivos)	2.989	2.796

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía no ha realizado operaciones con productos derivados para la cobertura de su riesgo cambiario.

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía registró una pérdida neta en cambio por miles de S/. 4 (pérdida neta en cambio por miles de S/. 11 al 31 de diciembre de 2013).

A continuación presentamos un cuadro donde se muestra los efectos en los resultados antes de impuesto a las ganancias al 31 de diciembre de 2014, de una variación razonable en el tipo de cambio, manteniendo constantes todas las demás variables, descritas en la nota 3.

<u>Análisis de sensibilidad</u>	<u>Cambios en las tasas de tipo de cambio %</u>	<u>En miles de S/.</u>
Devaluación	5	2
Devaluación	10	4
Revaluación	5	(2)
Revaluación	10	(4)

Un monto negativo refleja una potencial reducción en el estado de resultados integrales mientras que un monto positivo refleja un incremento neto potencial.

(ii) Riesgo de tasa de interés

Los ingresos y los flujos de caja operativos de la Compañía son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

(iii) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía no presenta riesgos de crédito.

(iv) Riesgo de liquidez

La Gerencia monitorea su riesgo de escasez de fondos utilizando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

INMOBILIARIA PISAC S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos y una flexibilidad de los mismos a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. La Compañía cuenta con capacidad crediticia suficiente que le permite tener acceso a líneas de crédito en entidades financieras de primer orden, en condiciones razonables.

A continuación se resume el perfil de los vencimientos de los activos y pasivos financieros de la Compañía, basado en los montos contractuales a desembolsar no descontados.

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>Menos de</u>	<u>Total</u>
	<u>1 año</u>	
Al 31 de diciembre de 2014:		
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	515	515
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	95	95
	-----	-----
	610	610
	=====	=====
Al 31 de diciembre de 2013:		
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	2,494	2,494
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	1,065	1,065
	-----	-----
	3,559	3,559
	=====	=====

(v) Administración de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo de capital.

Para mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía puede ajustar el importe de los dividendos por pagar a los accionistas, devolver capital a los accionistas, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir su deuda.

INMOBILIARIA PISAC S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(i) Valores Razonables – Clasificación contable y valores razonables

El siguiente cuadro muestra los importes en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable. El cuadro no incluye información para los activos financieros y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación del valor razonable.

En miles de S/.					
		Valor en libros			Valor razonable
		Préstamos y partidas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 2
	Nota				
Al 31 de diciembre 2014:					
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo	5	1,718	-	1,718	1,718
Otros activos financieros	6	1,400	-	1,400	1,400
Deudas comerciales	7	905	-	905	905
Otras cuentas por cobrar	9	661	-	661	661
		-----	-----	-----	-----
		4,684	-	4,684	4,684
		-----	-----	-----	-----
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Acreedores comerciales	14	-	(515)	(515)	(515)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	-	(95)	(95)	(95)
Otras cuentas por pagar	15	-	(49)	(49)	(49)
		-----	(659)	(659)	(659)
		-----	-----	-----	-----

INMOBILIARIA PISAC S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

	Nota	En miles de S/.			Valor razonable Nivel 2
		Valor en libros		Total	
		Préstamos y partidas por cobrar	Otros pasivos financieros		
Al 31 de diciembre 2013:					
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo	5	635	-	635	635
Deudores comerciales	7	279	-	279	279
Otras cuentas por cobrar	9	143	-	143	143
		-----	-----	-----	-----
		1,057	-	1,057	1,057
		-----	-----	-----	-----
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Acreedores comerciales	14	-	(2,375)	(2,375)	(2,375)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	-	(1,065)	(1,065)	(1,065)
Otras cuentas por pagar	15	-	(29)	(29)	(29)
		-----	-----	-----	-----
		-	(3,469)	(3,469)	(3,469)
		-----	-----	-----	-----

INMOBILIARIA PISAC S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

A continuación se muestra el cálculo del índice de deuda/patrimonio al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 es el siguiente:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Acreeedores comerciales	515	2,375
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	95	1,065
Otras cuentas por pagar	435	119
Menos, efectivo	1,718	635
Menos, Otros activos financieros	1,400	-
	-----	-----
Deuda, neta	(2,073)	2,924
	-----	-----
Patrimonio	52,026	38,450
	-----	-----
Índice de deuda / patrimonio	(0.04)	0.08
	=====	=====

- (5) Efectivo
Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Cuentas corrientes	1,718	635
	=====	=====

Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía mantiene cuentas corrientes en bancos locales en moneda nacional por miles S/. 1,664 y en moneda extranjera por miles US\$ 18, dichos fondos son de libre disponibilidad. (Al 31 de diciembre de 2013 saldos en moneda nacional por miles S/. 599 y en moneda extranjera por miles US\$13).

- (6) Otros Activos Financieros
Al 31 de diciembre de 2014, corresponde a los Fondos Mutuos que mantiene la Compañía con Fondos SURA por miles de S/. 1,400. Dichos fondos son de libre disponibilidad y movimiento corriente.
- (7) Deudores Comerciales
Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Deudores por arriendo	874	144
Deudores varios	31	135
	-----	-----
	905	279
	=====	=====

INMOBILIARIA PISAC S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

- (a) Los saldos de deudores comerciales corresponden a facturas por cobrar por los arrendamientos de los locales del Centro Comercial, relacionados con los contratos de alquiler suscritos con los diferentes locatarios, son de vencimiento corriente, no tienen garantías específicas y no devengan intereses. Al 31 de diciembre de 2014, el saldo corresponde a aproximadamente, 36 locatarios de los cuales 3 representan el 55.89% (21 locatarios, de los cuales 2 representan el 36.18% al 31 de diciembre de 2013).

El monto de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos de los locales de la Compañía pactados con los contratos de arrendamiento el 31 de diciembre de 2014 es como sigue:

	<u>En miles de S/.</u>
Entre 1 y 5 años	5,197
Más de 5 años	71,512

	76,709
	=====

- (b) La antigüedad de los saldos de deudores comerciales al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 es la siguiente:

	<u>En miles de S/.</u>		
	<u>No Deteriorado</u>	<u>Deteriorado</u>	<u>Total</u>
Al 31 de diciembre de 2014:			
No vencido	7	-	7
Vencido			
De 1 a 30 días	345	-	345
De 31 a 60 días	148	-	148
De 61 a 90 días	35	-	35
Mayores a 91 días	370	-	370
	-----	-----	-----
	905	-	905
	=====	=====	=====

	<u>En miles de S/.</u>		
	<u>No Deteriorado</u>	<u>Deteriorado</u>	<u>Total</u>
Al 31 de diciembre de 2013:			
No vencido	138	-	138
Vencido			
De 1 a 30 días	139	-	139
De 31 a 60 días	2	-	2
De 61 a 90 días	-	-	-
Mayores a 91 días	-	-	-
	-----	-----	-----
	279	-	279
	=====	=====	=====

INMOBILIARIA PISAC S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(8) Transacciones y Saldos con Relacionadas

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Por pagar:		
Inmuebles Panamericana S.A. (a)	1	81
Administradora Panamericana S.A.C.	90	984
Inmobiliaria Botafogo S.A.C	4	-
	-----	-----
	95	1,065
	=====	=====

(a) Al 31 de diciembre de 2013 las cuentas por pagar a Inmuebles Panamericana S.A. corresponden a préstamos recibidos para capital de trabajo, devenga una tasa de interés anual de 8.00%, y su vencimiento es indefinido, dicho saldo fue cancelado durante el año 2014 con capitalización de acreencias (nota 16).

(b) Las principales transacciones con entidades relacionadas comprendieron:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Intereses por préstamos para capital de trabajo	7	560
Honorarios administrativos (c)	336	293
Otros	1	33

(c) Corresponde a los servicios de gerenciamiento y administración que brinda APSAC, por la administración del Centro Comercial (notas 1 y 18).

(9) Otras Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre de 2014 corresponde principalmente a la cuenta por cobrar a un locatario por concepto de refacturación de obra y anticipos otorgados a proveedores.

(10) Impuestos y Gastos Pagados por Anticipado

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Crédito fiscal por Impuesto General a las Ventas	6,469	6,688
Menos, porción no corriente de IGV	5,209	6,361
	-----	-----
Porción corriente	1,260	327
	=====	=====

El crédito fiscal por el Impuesto General a las Ventas, se origina principalmente por la compra de materiales necesarios para la habilitación del Centro Comercial y se espera recuperar en el corto plazo miles de S/. 1,260 y en el largo plazo miles de S/. 5,209, con ingresos futuros (en el corto plazo miles de S/. 327 y en el largo plazo miles de S/. 6,361 al 31 de diciembre de 2014).

INMOBILIARIA PISAC S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(11) Activo y Pasivo Diferido por Impuesto a las Ganancias

(a) La composición del ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias diferido por los años 2014 y 2013, es como sigue:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Corriente	633	(119)
Diferido	3,120	3,044
	-----	-----
	3,753	2,925
	=====	=====

(b) A continuación se presenta el movimiento del activo y pasivo diferido por impuesto a las ganancias por el año 2014 y 2013:

	En miles de S/.					
	Saldos al 01.01.2013	Adiciones (deducciones) a resultados	Saldos al 31.12.2013	Adiciones (deducciones) a resultados	Adiciones (deducciones) a patrimonio	Saldos al 31.12.2014
Activo diferido:						
Valor razonable de propiedades de inversión	-	3,180	3,180	(2,421)	(236)	523
Diferencia de tasas de depreciación	-	(136)	(136)	136	-	-
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	-	3,044	3,044	(2,285)	(236)	523
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Pasivo diferido:						
Diferencia de tasas de depreciación	-	-	-	(835)	-	(835)
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	-	-	-	(835)	-	(835)
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Posición neta	-	3,044	3,044	(3,120)	(236)	(312)
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

(c) La relación entre la utilidad (pérdida) mostrada en el estado de resultados integrales y la utilidad tributaria, así como la conciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias con la tasa tributaria por los años 2014 y 2013 es como sigue:

	2014		2013	
	En miles de S/.	%	En miles de S/.	%
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	12,699	100.00	(10,099)	100.00
	=====	=====	=====	=====
Gasto teórico	3,809	30.00	-	-
	-----	-----	-----	-----
Efecto de gastos no deducibles o ingresos gravables	(56)	(0.44)	2,925	28.96
	-----	-----	-----	-----
Impuesto a las ganancias	3,753	29.56	2,925	28.96
	=====	=====	=====	=====

INMOBILIARIA PISAC S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(12) Propiedades de Inversión

Comprende lo siguiente:

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldos al 1 de enero	31,452	11,404
Adiciones	2,991	30,752
Reclasificaciones	(43)	(103)
Bajas por venta	(186)	-
Retiros	(552)	-
Ajuste por valor razonable	8,733	(10,601)
Saldos al 31 de diciembre	----- 42,395 =====	----- 31,452 =====

- (a) El inicio de operaciones del Centro Comercial fue en octubre de 2013 (nota 1(b)), fecha en la que la Compañía procedió a la activación de los costos registrados como trabajos en curso.
- (b) El rubro propiedades de inversión incluye intereses y otros gastos financieros activados por estar vinculados a la construcción de activos calificados, según los criterios indicados en la nota 3(f).
- (c) Las propiedades de inversión son presentadas al valor razonable, el cual ha sido determinado con base a valuaciones realizadas por la Gerencia, que toman de referencia los flujos futuros de ingresos sobre los supuestos de tasa de vencimiento, tasa de descuento y periodo de proyección. El valor razonable no ha sido determinado sobre transacciones observadas en el mercado por la naturaleza de las propiedades y la falta de datos comparables en el mercado.

Los segmentos clave usados para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, son los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de crecimiento de ventas a largo plazo	4.61%	3.10%
Tasa de descuento	10.18%	10.46%

Al 31 de diciembre de 2014, la Gerencia ha determinado un ajuste del valor razonable de sus propiedades de inversión por miles de S/. 8,733 (al 31 de diciembre de 2013, pérdida por miles de S/. 10,601). En opinión de la Gerencia no existirán otros cambios económicos que indiquen que el valor de esta inversión no puede ser recuperable.

- (d) La Compañía mantiene seguros sobre sus principales activos, de conformidad con las políticas establecidas por la Gerencia de la Compañía. En opinión de la Gerencia, sus políticas de seguros son consistentes con la práctica internacional en la industria y el riesgo de eventuales pérdidas por siniestros considerados en las pólizas de seguros es razonable, considerando el tipo de activos que posee la Compañía.

INMOBILIARIA PISAC S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(13) Mobiliario y Equipo

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.			Total
	Muebles y enseres	Equipos Diversos	Equipos de cómputo	
Costo				
Saldos al 31 de diciembre de 2013	130	-	3	133
Adiciones	1	7	-	8
Reclasificaciones	13	27	3	43
Saldos al 31 de diciembre de 2014	144	34	6	184
Depreciación acumulada				
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(2)	-	-	(2)
Adiciones	(25)	(4)	(1)	(30)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	(27)	(4)	(1)	(32)
Valor neto en libros:				
Al 31 de diciembre de 2013	128	-	3	131
Al 31 de diciembre de 2014	117	30	5	152

(a) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el mobiliario y equipo de la Compañía se encuentran libres de gravámenes.

(b) Durante los años 2014 y 2013, la Gerencia ha determinado que no existen acontecimientos o cambios económicos que indiquen que el valor de sus muebles y equipos no pueda ser recuperable.

(14) Acreedores Comerciales

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, los acreedores comerciales comprenden facturas por pagar y están denominadas en soles y en dólares estadounidenses a proveedores locales, correspondiente a bienes y servicios. Estas obligaciones tienen vencimientos corrientes y no devengan intereses. La Compañía no ha otorgado garantías por estas obligaciones.

(15) Otras Cuentas por Pagar

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Parte corriente:		
Impuesto a las ganancias corriente	385	89
Pie de ingreso (a)	94	65
Impuesto a las ganancias de cuarta categoría	-	1
Diversas	1	1
	480	156
Parte no corriente		
Pie de ingreso (a)	224	304
Depósitos en garantía (b)	48	28
	272	332

INMOBILIARIA PISAC S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

- (a) El pie de ingreso, corresponde al pago único que efectúan los locatarios al momento de ingresar al Centro Comercial para efectuar sus operaciones. Durante el año 2014, la Compañía cobró por este concepto miles de S/. 54 (miles de S/. 384 en el año 2013), los cuales serán reconocidos en los próximos cinco (5) años (plazo promedio de los contratos). En el ejercicio 2014 se han reconocido miles de S/. 105 por este concepto (miles de S/. 16 en el año 2013) (Nota 17)
- (b) Corresponde al efectivo recibido de los locatarios al momento del inicio del arrendamiento, el cual será devuelto al término del plazo del contrato, siempre que el área arrendada se encuentre en las mismas condiciones que al momento de ser entregado; caso contrario, se utilizarán estas garantías para dichos fines.

(16) Patrimonio(a) Capital

Al 31 diciembre de 2014 el capital de la Compañía está representado por 50,511,253 (45,644,001 al 31 de diciembre de 2013) acciones comunes íntegramente suscritas y pagadas cuyo valor nominal es de S/. 1.00 cada una.

Al 31 de diciembre de 2014 la estructura de participación accionaria de la Compañía es la siguiente:

<u>Porcentaje de participación individual en el capital</u>	<u>Número de accionistas</u>	<u>Porcentaje de Participación (%)</u>
De 1.00 hasta 99.99	1	99.99
De 99.99 a 100.00	2	0.01
	-----	-----
	3	100.00
	=====	=====

Mediante Junta General de Accionistas de fecha 12 de Junio de 2014 se acordó la capitalización de acreencias e intereses que la Compañía mantenía con Inmuebles Panamericana S.A. por miles de S/. 342 (miles de S/. 9,158 en el año 2013). Así mismo se aprobó la reducción de capital por miles de S/. 4,000 y aumento de capital por nuevos aportes equivalente a miles de S/. 8,525 (miles de S/. 32,441 en el año 2013).

(b) Otras Reservas de Capital

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, la reserva legal se constituye transfiriendo como mínimo 10% de la utilidad neta de cada ejercicio, después de deducir pérdidas acumuladas, hasta que alcance un monto equivalente al 20% del capital pagado. En ausencia de utilidades no distribuidas o de reservas de libre disposición, la reserva legal debe ser aplicada a compensar pérdidas, pero debe ser repuesta con las utilidades de ejercicios subsiguientes. La reserva legal puede ser capitalizada, siendo igualmente obligatoria su reposición.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 el monto de reserva legal asignado, ascendió a miles S/./239 (miles de S/. 28 al 31 de diciembre del 2013).

INMOBILIARIA PISAC S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(c) Resultados Acumulados

De acuerdo con lo señalado por el Decreto Legislativo 945 del 23 de diciembre de 2003, que modificó la Ley del Impuesto a la Renta, las personas jurídicas domiciliadas que acuerden la distribución de dividendos o cualquier otra forma de distribución de utilidades, retendrán el 4.1% del monto a distribuir, excepto cuando la distribución se efectúe a favor de personas jurídicas domiciliadas.

(17) Ingresos por Servicios Inmobiliarios

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Alquileres		
Renta mínima	3,720	535
Renta variable	251	575
	-----	-----
	3,971	1,110
	-----	-----
Mantenimiento	2,668	412
Publicidad	338	69
Pie de ingreso (nota 15)	105	16
Ingresos misceláneos	90	2
Otros	135	-
	-----	-----
	7,307	1,609
	=====	=====

(18) Costo de los Servicios Inmobiliarios

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Servicio de administración (a)	336	93
Servicios prestados por terceros	2,651	794
Tributos	237	80
	-----	-----
	3,224	967
	=====	=====

(a) Los servicios de administración corresponden a gastos de publicidad, mantenimiento y personal relacionados con la administración del Centro Comercial que se paga a APSAC (notas 1 y 8).

(19) Aspectos Tributarios

(a) De acuerdo con la legislación tributaria vigente, el impuesto a las ganancias de las personas jurídicas se calcula para los años 2014 y 2013 con una tasa del 30%, sobre la utilidad neta imponible. Por el año 2013, la Compañía determinó impuesto a las ganancias por pagar por miles de S/. 633.

INMOBILIARIA PISAC S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

- (b) Los años 2012 y 2014 inclusive se encuentran sujetos a fiscalización por las autoridades tributarias. Cualquier mayor gasto que exceda las provisiones efectuadas para cubrir obligaciones tributarias será cargado a los resultados de los ejercicios en que las mismas queden finalmente determinadas. En opinión de la Gerencia y de los asesores legales de la Compañía, no surgirán pasivos significativos que afecten los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, como resultado de estas posibles revisiones.
 - (c) El 15 de diciembre de 2014 se promulgo la Ley Nro. 30296 - Modificación de las tasas del Impuesto a las rentas de trabajo y de fuentes extranjeras, que establece la reducción progresiva en los próximos 5 años del impuesto a las ganancias. Esta ley establece las siguientes tasas: 28% para el 2015 y 2016, 27% para el 2017 y 2018 y el 26% para el 2019 en adelante. La reducción señalada se compensará con el incremento de las tasas aplicables a distribución de utilidades, la cual al 31 de diciembre de 2014 es de 4.1%, que será incrementada a 6.8% para el 2015 y 2016, 8% para el 2017 y 2018 y 9.3% para el 2019 en adelante, salvo que la distribución se realice a favor de otras personas jurídicas domiciliadas en el Perú.
 - (d) La distribución total o parcial de dividendos u otras formas de distribución de utilidades se encuentra gravada con el impuesto a la renta con una retención del 4.1%. No está comprendida la distribución de utilidades que se efectúe a favor de personas jurídicas domiciliadas.
 - (e) A partir del año 2005, se ha establecido un Impuesto Temporal a los Activos Netos, el mismo que se calculó sobre el valor de sus activos netos según balance general al 31 de diciembre del año anterior. La tasa del impuesto es de 0.4% aplicable al monto de los activos que exceden miles de S/. 1,000. El citado impuesto podrá ser pagado al contado o en nueve cuotas mensuales sucesivas. El monto efectivamente pagado puede ser utilizado como crédito contra los pagos a cuenta del impuesto a la renta del año corriente.
- (20) Compromisos y Contingencias
Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía no mantiene compromisos ni reclamos civiles, laborales y tributarios.
- (21) Hechos Posteriores
Con posterioridad al 31 de diciembre de 2014 hasta la fecha de este informe no han ocurrido eventos o hechos de importancia que requieran ajustes o revelaciones a los estados financieros al 31 de diciembre de 2014.