

INMOBILIARIA TOR S.A.C.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

JUNTAMENTE 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

INMOBILIARIA TOR S.A.C.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

CONTENIDO

Dictamen de los auditores independientes

Estado de situación financiera separado

Estado de resultados integrales separado

Estado de cambios en el patrimonio neto separado

Estado de flujos de efectivo separado

Notas a los estados financieros separados

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas
INMOBILIARIA TOR S.A.C.

1. Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de INMOBILIARIA TOR S.A.C. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas, de la 1 a la 23.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

2. La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que concluye es necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones importantes, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros separados basada 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. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros separados estén libres de errores importantes.
4. Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores materiales, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno de la Compañía relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de definir procedimientos de auditoría apropiados a 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 separados.

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

Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de INMOBILIARIA TOR S.A.C. al 31 de diciembre de 2014, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

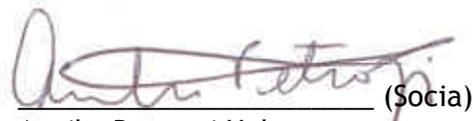
Otro asunto de interés

7. Los estados financieros del año 2013 no fueron auditados y se presentan solo para fines comparativos.

Lima, Perú
6 de mayo de 2015

Refrendado por

Pazos, Lopez de Romana, Rodriguez


(Socia)
Annika Petrozzi Helasvuo
CPCC Matrícula N° 01-21006

INMOBILIARIA TOR S.A.C.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en nuevos soles)

<u>ACTIVO</u>				<u>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</u>			
	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>		<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo	7	1,466,090	961,502	Obligaciones financieras	13	117,669	121,867
		-----	-----	Cuentas por pagar comerciales		32,876	71,147
Cuentas por cobrar				Cuentas por pagar a relacionadas	9	176,583	245,588
Comerciales	8	87,200	90,514	Cuentas por pagar diversas	14	555,238	484,027
A relacionadas	9	2,949,668	2,677,063			-----	-----
Diversas	10	6,836,521	6,815,024	Total pasivo corriente		882,366	922,629
		-----	-----				
		9,873,389	9,582,601	OBLIGACIONES FINANCIERAS	13	23,912,000	26,562,000
Gastos pagados por anticipado		21,503	163,717				
		-----	-----	CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	9	21,867,213	18,130,436
Total activo corriente		11,360,982	10,707,820			-----	-----
				Total pasivo		46,661,579	45,615,065
						-----	-----
IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO		1,360	-	PATRIMONIO NETO			
INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS	11	7,098,093	6,137,428	Capital social	15	15,380,000	15,380,000
INVERSIONES INMOBILIARIAS, neto de depreciación acumulada	12	39,743,165	41,537,572	Resultados acumulados		(3,837,979)	(2,612,245)
		-----	-----			-----	-----
Total activo		58,203,600	58,382,820	Total patrimonio neto		11,542,021	12,767,755
		=====	=====			-----	-----
				Total pasivo y patrimonio neto		58,203,600	58,382,820
						=====	=====

Las notas a los estados financieros adjuntas forman parte del estado de situación financiera separado.

INMOBILIARIA TOR S.A.C.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES SEPARADO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en nuevos soles)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
INGRESOS POR ALQUILER DE INMUEBLE	16	4,311,534	2,629,400
COSTO DE ALQUILER DE INMUEBLE		(282,304)	(328,562)
		-----	-----
Utilidad bruta		4,029,230	2,300,838
		-----	-----
(GASTOS) INGRESOS OPERATIVOS			
Administración	17	(2,433,407)	(1,705,516)
Ventas		(4,791)	-
Otros ingresos	18	421,461	188,587
Financieros, neto	19	(500,049)	(765,223)
Diferencia de cambio, neta		(2,411,083)	(3,328,016)
		-----	-----
		(4,927,869)	(5,610,168)
		-----	-----
Pérdida antes del impuesto a la renta		(898,639)	(3,309,330)
IMPUESTO A LA RENTA		1,360	-
		-----	-----
Pérdida neta		(897,279)	(3,309,330)
		=====	=====

Las notas a los estados financieros adjuntas forman parte de este estado.

INMOBILIARIA TOR S.A.C.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO SEPARADO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(Expresado en nuevos soles)

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>	<u>TOTAL</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	8,600,000	697,085	9,297,085
Aportes	6,780,000	-	6,780,000
Pérdida neta	-	(3,309,330)	(3,309,330)
	-----	-----	-----
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	15,380,000	(2,612,245)	12,767,755
Ajuste de intereses de años anteriores	-	(328,455)	(328,455)
Pérdida neta	-	(897,279)	(897,279)
	-----	-----	-----
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	15,380,000 =====	(3,837,979) =====	11,542,021 =====

Las notas a los estados financieros adjuntas forman parte de este estado.

INMOBILIARIA TOR S.A.C.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en nuevos soles)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pérdida neta	(897,279)	(3,309,330)
Más (menos) ajustes a la pérdida neta:		
Depreciación de inversiones inmobiliarias	1,794,407	747,669
Amortización	-	3,718
Impuesto a la renta diferido	(1,360)	-
Ajuste al valor de participación patrimonial de inversiones en subsidiarias	(1,590,106)	-
Ajuste de inversiones en subsidiarias	(68,179)	-
Ajuste de intereses de años anteriores	(328,455)	-
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo:		
Disminución (aumento) de cuentas por cobrar comerciales	3,314	(709,442)
Aumento de cuentas por cobrar a relacionadas	(272,605)	(1,019,919)
(Aumento) disminución de cuentas por cobrar diversas	(21,497)	206,735
Disminución (aumento) de gastos pagados por anticipado	142,214	(65,413)
Disminución de cuentas por pagar comerciales	(38,271)	(1,594,949)
Aumento de cuentas por pagar diversas	71,211	184,427
	-----	-----
EFFECTIVO APLICADO A LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(1,206,606)	(5,556,504)
	-----	-----
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Dividendos	697,620	-
Compra de inversiones en subsidiarias	-	(526,951)
	-----	-----
EFFECTIVO PROVENIENTE DE (APLICADO A) LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	697,620	(526,951)
	-----	-----
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Variación de obligaciones financieras	(2,654,198)	(409,500)
Variación de cuentas por pagar a relacionadas	3,667,772	-
Aportes	-	3,339,850
	-----	-----
EFFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	1,013,574	2,930,350
	-----	-----
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO	504,588	(3,153,105)
	-----	-----
SALDO DE EFECTIVO AL INICIO	961,502	4,114,607
	-----	-----
SALDO DE EFECTIVO AL FINAL	1,466,090	961,502
	=====	=====

Las notas a los estados financieros adjuntas forman parte de este estado.

INMOBILIARIA TOR S.A.C.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

1. IDENTIFICACIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

(a) Identificación

INMOBILIARIA TOR S.A.C. (en adelante la Compañía) se constituyó en el Perú, en la ciudad de Lima, el 7 de noviembre de 2007. Es una empresa de derecho privado que se rige por sus Estatutos y la Ley General de Sociedades.

El domicilio legal de la Compañía, así como el de sus oficinas administrativas se encuentran en Av. La Encalada N° 1257, oficina 1102, en el distrito de Santiago de Surco, departamento de Lima.

(b) Actividad económica

La Compañía se dedica a la construcción, promoción, compra, venta, arrendamiento y explotación de bienes inmuebles tales como casas, edificios, departamentos, depósitos, locales comerciales e industriales, oficinas y/o depósitos en todo el territorio nacional. Asimismo, puede efectuar inversiones en valores mobiliarios de todo tipo, cotizados o no en bolsas de valores. Durante los años 2014 y 2013 la Compañía se ha dedicado al alquiler del inmueble ubicado en Calle Andrés Reyes 360, en el distrito de San Isidro, departamento de Lima (Edificio Onyx).

(c) Subsidiaria

La Compañía posee el 69.75 por ciento de Inversiones Pisco Bahía S.A.C. que se dedica al desarrollo de proyectos de habilitaciones urbanas, urbanizaciones residenciales, industriales, agrícolas o de cualquier otra índole.

Los estados financieros de la Subsidiaria al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se resumen a continuación (expresado en miles de nuevos soles):

	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>	<u>Patrimonio neto</u>	<u>Utilidad neta</u>
2014	14,655	4,478	10,177	2,325
2013	14,284	5,432	8,852	330

Los importes de activos, pasivos y patrimonio neto al 31 de diciembre de 2014 han sido obtenidos de los estados financieros auditados de la Subsidiaria. Los estados financieros del año 2013 no han sido auditados.

El domicilio legal de la Subsidiaria se encuentra en Av. La Encalada N° 1257, oficina 1102, en el distrito de Santiago de Surco, departamento de Lima y su habilitación urbana llamada “Complejo Industrial Pisco Mar” se ubica a la altura del kilómetro 17.5 de la carretera Pisco-Paracas.

(d) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros del año 2013 fueron aprobados por la Junta General de Accionistas realizada el 27 de marzo de 2014. Los correspondientes al año 2014 han sido autorizados por la Gerencia y serán presentados para su aprobación por la Junta General de Accionistas en el segundo trimestre de 2015. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos serán aprobados sin modificaciones.

2. ESTADOS FINANCIEROS DEL AÑO 2013

Los estados financieros del año 2013 no han sido auditados y se presentan solo para fines comparativos.

3. PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES QUE SIGUE LA COMPAÑÍA

A continuación se señalan las principales políticas contables adoptadas por la Compañía en la preparación y presentación de sus estados financieros. Han sido aplicadas en forma consistente por los años presentados.

(a) Base de preparación

- (i) En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Gerencia de la Compañía ha cumplido con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2014, año de la adopción de las NIIF por la Compañía. Anteriormente los estados financieros de la Compañía se preparaban de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Perú (en adelante PCGA en el Perú).

Estos estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 son los primeros que prepara la Compañía en concordancia con las NIIF. La Nota 4 proporciona una explicación de cómo la transición a las NIIF ha afectado la situación financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo informados por la Compañía.

- (ii) La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, que manifiesta expresamente haber cumplido con la aplicación de las NIIF en su totalidad, sin restricciones ni reservas.

(iii) Los estados financieros separados han sido preparados a partir de los registros contables de la Compañía, los cuales se llevan en términos monetarios nominales de la fecha de las transacciones, siguiendo el criterio del costo histórico.

(b) A continuación se resumen las normas que entregaron en vigencia en el año 2014 y que se adoptaron, pero ninguna de ellas tuvo efecto en los estados financieros de la Compañía:

NIC 32 Instrumentos Financieros: Compensación de activos y pasivos financieros.

Modificaciones que aclaran los requisitos contables aplicables a la compensación de instrumentos financieros.

NIC 36 Deterioro de Activos

Las modificaciones se refieren a las revelaciones de los montos recuperables aplicables a activos no financieros.

NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición

Modificaciones que introducen una excepción de alcance limitado que permitiría la contabilidad de coberturas conforme a la NIC 39 y NIIF 9 cuando un derivado es novado, con sujeción a ciertos criterios.

(c) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros también requiere que la Gerencia lleve a cabo estimaciones y juicios para la determinación de los saldos de los activos y pasivos, de ingresos y gastos, el monto de contingencias y la exposición de eventos significativos en notas a los estados financieros. El uso de estimaciones razonables es una parte esencial de la preparación de estados financieros y no menoscaba su fiabilidad. Las estimaciones y juicios determinados por la Gerencia son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y toda información que sea considerada relevante. Si estas estimaciones y juicios variaran en el futuro como resultado de cambios en las premisas que las sustentaron, los correspondientes saldos de los estados financieros serán corregidos en la fecha en la que el cambio en las estimaciones y juicios se produzca. Las estimaciones en relación a los estados financieros adjuntos están referidas al valor y deterioro de las inversiones en subsidiarias, inversiones inmobiliarias y a la determinación del impuesto a la renta diferido.

(d) Transacciones en moneda extranjera

- Moneda funcional y moneda de presentación

Para expresar sus estados financieros, la Compañía ha determinado su moneda funcional sobre la base del entorno económico principal donde opera, el cual influye fundamentalmente en la determinación de los precios de los servicios que presta y de los costos que se incurren para brindar estos servicios. Los estados financieros se presentan en nuevos soles, que es a su vez la moneda funcional y la moneda de registro de la Compañía. Todas las transacciones son medidas en la moneda funcional y por el contrario, moneda extranjera es toda aquella distinta de la funcional.

- Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se registran en nuevos soles aplicando los tipos de cambio del día de la transacción. Los saldos al 31 de diciembre de 2014 y 2013 están valuados al tipo de cambio de cierre del año. Las diferencias de cambio que se generan entre el tipo de cambio registrado al inicio de una operación y el tipo de cambio de liquidación de la operación o el tipo de cambio de cierre del año, forman parte del rubro diferencia de cambio, neta en el estado de resultados integrales.

(e) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. En el caso de la Compañía, los instrumentos financieros corresponden a instrumentos primarios tales como efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar. En su reconocimiento inicial los instrumentos financieros son medidos a su valor razonable más los costos directamente relacionados con la transacción. Si se negocian en un mercado activo, la referencia son los precios cotizados en el mercado. Si no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se determina mediante técnicas de valoración entre las que se incluyen el uso de transacciones recientes a precio de mercado, el valor razonable actual de otro instrumento financiero sustancialmente similar y el análisis de los flujos de efectivo descontados, entre otros.

(f) Clasificación, reconocimiento y valuación de activos financieros

Se han establecido cuatro categorías para la clasificación de los activos financieros: al valor razonable con efecto en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta el vencimiento y activos financieros disponibles para la venta. A la Compañía le aplican los acápite i) y ii) siguientes:

- (i) Activos al valor razonable con efecto en resultados, que incluyen el efectivo

El efectivo es un activo financiero porque representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros.

Los cambios en el valor razonable de estos activos son registrados en el estado de resultados integrales.

- (ii) Cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente salvo por los vencimientos mayores a doce meses después de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como no corrientes. Las cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales, a relacionadas y diversas del estado de situación financiera. El reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar es a su valor razonable y posteriormente son llevadas al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación para incobrables. El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima incurrida, comisiones y costos que constituyen una parte integral de la tasa de interés efectiva. Las pérdidas originadas por la desvalorización son reconocidas en el estado de resultados integrales.

- (g) Clasificación, reconocimiento y valuación de pasivos financieros

De acuerdo con lo que prescribe la NIC 39, los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: i) pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados, ii) préstamos, y iii) instrumentos financieros derivados.

La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más costos de transacción directamente atribuibles. La medición posterior de pasivos financieros depende de su clasificación.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales, a relacionadas y cuentas por pagar diversas.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía no mantiene pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados.

(h) Compensación de activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan cuando se 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.

(i) Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

Un activo financiero es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado, (ii) la Compañía ha transferido sus derechos de 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 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, ha transferido su control.

Pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original, se reconoce el nuevo pasivo y la diferencia entre ambos se refleja en los resultados del período.

(j) Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa a la fecha de cada estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados. Este deterioro proviene de uno o más eventos posteriores al reconocimiento inicial del activo y cuando tiene un impacto que afecta negativamente los flujos de caja proyectados estimados del activo financiero o grupo de activos financieros y puede ser estimado de manera confiable.

Para las cuentas por cobrar que son registradas al costo amortizado, la Compañía primero evalúa individualmente si es que existe evidencia objetiva de desvalorización para activos financieros significativos, o colectivamente para activos financieros que no son individualmente significativos. Si hay evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por desvalorización, el monto de la pérdida es cuantificado como la diferencia entre el valor del activo en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero en caso de ser aplicable. La

Compañía considera como deterioradas todas aquellas partidas vencidas por las cuales se ha efectuado las gestiones de cobranza sin obtener resultados y que a la fecha no se encuentran refinanciadas.

El valor en libros de las cuentas por cobrar se ve afectado a través de una cuenta de estimación y el monto de la pérdida es reconocido en el estado de resultados integrales. Las cuentas por cobrar, junto con la estimación asociada, son castigadas cuando no hay un prospecto realista de recupero en el futuro. Si en un año posterior, el monto estimado de la pérdida por desvalorización aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de que la desvalorización es reconocida, la pérdida por desvalorización previamente reconocida es aumentada o reducida ajustando la cuenta de estimación. Si un activo que fue castigado es recuperado posteriormente, el recupero es abonado en el estado de resultados integrales.

(k) Inversiones en subsidiarias

Las inversiones en subsidiarias se registran bajo el método de participación patrimonial. De acuerdo con este método, la inversión se contabiliza inicialmente al costo (el cual incluye los costos de transacción que estén relacionados directamente a su compra) y se incrementa o disminuye para reconocer la participación de la Compañía en los resultados obtenidos por la Subsidiaria. Otros cambios en el patrimonio neto de la Subsidiaria como los originados por revaluaciones o reconocimiento de ganancias no realizadas afectan también la participación patrimonial de la Compañía, reconociéndose su efecto en otros resultados integrales. Los dividendos recibidos en efectivo rebajan el valor de la inversión.

Subsidiarias son todas aquellas entidades sobre las cuales la Compañía ejerce control. Un inversor ejerce el control sobre una participada cuando tiene el poder para dirigir las actividades relevantes; es decir, las actividades que afectan de manera significativa los rendimientos de la participada y está expuesto o tiene derecho a participar de los rendimientos variables de la empresa donde ha invertido, así como la capacidad de utilizar su poder para influir en el rendimiento de la participada.

(l) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias están valuadas al costo de adquisición más los costos directos relacionados con su adquisición, menos su depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado.

(m) Deterioro de activos no financieros

El valor de las inversiones inmobiliarias e inversiones permanentes es revisado periódicamente para determinar si existe deterioro, cuando se producen circunstancias que indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. De haber indicios de deterioro, la Compañía estima el importe recuperable de los activos y reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de resultados integrales.

El valor recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los gastos de venta y su valor de uso. El valor de uso es el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados que resultarán del uso continuo de un activo así como de su disposición al final de su vida útil. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la menor unidad generadora de efectivo que haya sido identificada. De existir una disminución de la pérdida por desvalorización determinada en años anteriores, se registra un ingreso en el estado de resultados integrales.

(n) Provisiones

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene alguna obligación presente (legal o implícita) como consecuencia de un hecho pasado, es probable que se requerirá para su liquidación la salida de recursos y puede hacerse una estimación confiable del monto de la obligación. Las provisiones se revisan periódicamente y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera. El gasto relacionado con una provisión se muestra en el estado de resultados integrales. Cuando son significativas, las provisiones son descontadas a su valor presente usando una tasa que refleje los riesgos específicos relacionados con el pasivo. Cuando se efectúa el descuento, el aumento en la provisión por el paso del tiempo es reconocido como un gasto financiero.

(o) Reconocimiento de ingresos por alquiler de inmueble, intereses, dividendos y ganancias por diferencias de cambio

Los ingresos por alquiler de inmueble se reconocen cuando el importe de los ingresos puede cuantificarse confiablemente y es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluyan a la Compañía.

Los intereses son reconocidos conforme se devengan, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Los dividendos se reconocen en la fecha en que se establezca el derecho del accionista a recibir el pago.

Las diferencias de cambio correspondientes al ajuste de las partidas monetarias representadas en moneda extranjera que sean favorables para la Compañía son reconocidas como un ingreso financiero cuando fluctúa el tipo de cambio.

- (p) Reconocimiento del costo de alquiler de inmueble, gastos por intereses, pérdidas por diferencias de cambio y otros gastos

El costo del alquiler de inmueble y los otros gastos se reconocen conforme se devengan.

Los intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido, de manera que reflejen el costo efectivo del instrumento financiero.

Las diferencias de cambio correspondientes al ajuste de las partidas monetarias representadas en moneda extranjera que sean desfavorables para la Compañía son reconocidas como un gasto financiero cuando fluctúa el tipo de cambio.

- (q) Impuesto a la renta

Corriente

El impuesto a la renta corriente es considerado como el importe por pagar a la autoridad tributaria. Es calculado sobre la base de la renta imponible determinada para fines tributarios.

Diferido

El impuesto a la renta diferido se calcula bajo el método del pasivo, que consiste en determinar las diferencias temporales entre los activos y pasivos financieros y tributarios y aplicar a dichas diferencias la tasa del impuesto a la renta.

Los activos diferidos son reconocidos para todas las diferencias deducibles y pérdidas tributarias arrastrables, en la medida que sea probable que exista utilidad gravable contra la cual se puedan compensar las diferencias temporales deducibles y se puedan usar las pérdidas tributarias arrastrables.

Los pasivos diferidos son reconocidos para todas las diferencias temporales imponibles, excepto por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias, en que la oportunidad de las reversiones de las diferencias temporales puede ser controlada y es probable que las diferencias temporales no serán reversadas en un futuro previsible.

El valor en libros del activo diferido es revisado en cada fecha del estado de situación financiera y es reducido en la medida que no sea probable que exista suficiente utilidad imponible contra la cual se pueda compensar todo o parte del activo diferido a ser utilizado. Los activos diferidos no reconocidos son reevaluados en cada fecha del estado de situación financiera y son reconocidos en la medida que sea probable que la utilidad imponible futura permita recuperar el activo diferido. Los activos y pasivos diferidos se reconocen sin tomar en cuenta el momento en que se estime que las diferencias temporales se anulan.

Los activos y pasivos diferidos son medidos con las tasas legales que se esperan aplicar en el año en el que el activo es realizado o el pasivo es liquidado, sobre la base de las tasas que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas en la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos diferidos son compensados, si existe un derecho legal de compensar los impuestos corrientes contra los pasivos corrientes y los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad y la misma autoridad tributaria.

(r) Contingencias

Las contingencias son activos o pasivos que surgen a raíz de sucesos pasados, cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir sucesos futuros que no están enteramente bajo el control de la Compañía.

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

Los pasivos contingentes no se registran en los estados financieros y se revelan en notas a los estados financieros sólo cuando existe una obligación posible.

4. NIIF 1 - ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, son los primeros estados financieros que la Compañía ha preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), para lo cual ha aplicado la NIIF 1 - Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera en el estado de situación financiera de apertura al 1° de enero de 2013, fecha de transición a las NIIF.

Las políticas contables descritas en la Nota 3 han sido aplicadas al preparar los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014, la información comparativa presentada en estos estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2013 y en la preparación del estado de situación financiera de apertura bajo NIIF al 1 de enero de 2013.

La adecuación a NIIF de acuerdo con la NIIF 1 implica que todas las NIIF sean aplicadas retrospectivamente en la fecha de transición, considerando ciertas excepciones obligatorias y exenciones opcionales definidas por la norma.

La Compañía no ha utilizado ninguna exención opcional señalada en la NIIF 1 en su proceso de adecuación a NIIF.

Estimados

Los estimados al 1° de enero de 2013, 31 de diciembre de 2013 y 2014 según NIIF, son consistentes con aquellos establecidos a las mismas fechas de acuerdo a Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Perú (en adelante PCGA en el Perú).

La Compañía no ha requerido registrar ajustes a los montos de los estados financieros preparados bajo PCGA en el Perú previamente reportados a fin de preparar el estado de situación financiera de apertura bajo NIIF.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DE LIQUIDEZ, DE CRÉDITO, DE INTERÉS Y DE CAMBIO

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros. Los principales riesgos que pueden afectar adversamente los activos y pasivos financieros de la Compañía, así como sus flujos de caja futuros son: riesgo de liquidez, de crédito, de interés y de cambio. 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, siguiendo las políticas aprobadas por el Directorio.

(a) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez surge de la administración del capital de trabajo, de los cargos financieros y de los pagos del capital de sus instrumentos de deuda. Es el riesgo que la Compañía tenga dificultades para cumplir con el pago de sus obligaciones cuando estas venzan.

El siguiente cuadro muestra los vencimientos de los pasivos (en miles de nuevos soles):

<u>Al 31 de diciembre de 2014</u>	<u>Hasta 3 meses</u>	<u>Entre 3 y 12 meses</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>	<u>Total</u>
Obligaciones financieras	118	-	23,912	24,030
Cuentas por pagar comerciales	33	-		33
Cuentas por pagar a relacionadas	177	-	21,867	22,044
Cuentas por pagar diversas	3	552	-	555

<u>Al 31 de diciembre de 2013</u>	<u>Hasta 3 meses</u>	<u>Entre 3 y 12 meses</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>	<u>Total</u>
Obligaciones financieras	122	-	26,562	26,684
Cuentas por pagar comerciales	71	-	-	71
Cuentas por pagar a relacionadas	246	-	18,130	18,376
Cuentas por pagar diversas	28	456	-	484

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera para la Compañía si un cliente o una contraparte de un instrumento financiero no pueden cumplir con sus obligaciones contractuales. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito principalmente por los alquileres de oficinas a empresas. Es política de la Compañía evaluar el riesgo de crédito de nuevos clientes antes de celebrar contratos de alquiler.

La Compañía ha establecido una política de crédito según la cual cada cliente nuevo es analizado individualmente para ver si es sujeto de crédito antes de que se le alquilen oficinas, estacionamientos o depósitos.

(c) Riesgo de interés

La Compañía está expuesta al riesgo de interés por los préstamos a largo plazo obtenidos. Actualmente, la política de la Compañía es celebrar contratos de préstamo a tasas de interés fijas.

(d) Riesgo de cambio

La mayoría de las transacciones de la Compañía se realizan en nuevos soles. La exposición a los tipos de cambio proviene de los préstamos que toma la Compañía, cuentas con relacionadas, algunas facturas de proveedores y saldos de caja, que están denominados en dólares estadounidenses. En el estado de situación financiera, estos conceptos son presentados al tipo de cambio de fin de período.

Para mitigar la exposición de la Compañía al riesgo cambiario, los flujos de caja en moneda no funcional son revisados continuamente; por lo general, cuando los importes a pagar por compras en dólares estadounidenses superan el importe disponible en esa moneda, se realiza una operación de cambio de moneda.

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan al tipo de cambio fijado por la oferta y la demanda en el Sistema Financiero Nacional.

Al 31 de diciembre de 2014 el tipo de cambio promedio ponderado publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP para las transacciones en dólares estadounidenses era de S/. 2.981 para las operaciones de compra y S/. 2.989 para las operaciones de venta (S/. 2.794 para la compra y S/. 2.796 para la venta en el 2013).

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 los activos y pasivos en dólares estadounidenses son los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Activos</u>		
Efectivo	434,879	268,095
Cuentas por cobrar comerciales	26,572	27,391
Cuentas por cobrar a relacionadas	885,000	195,000
	-----	-----
	1,346,451	490,486
	-----	-----
 <u>Pasivos</u>		
Obligaciones financieras	(8,039,367)	(9,543,586)
Cuentas por pagar comerciales	(4,408)	(33,892)
Cuentas por pagar a relacionadas	(5,670,095)	(4,694,332)
Cuentas por pagar diversas	(161,777)	(144,817)
	-----	-----
	(13,875,647)	(14,416,627)
	-----	-----
Posición pasiva neta	(12,529,196)	(13,926,141)
	=====	=====

6. PRINCIPALES INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las normas contables definen un instrumento financiero como cualquier activo y pasivo financiero de una empresa, considerando como tales el efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

En opinión de la Gerencia de la Compañía, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el valor razonable de sus instrumentos financieros no es significativamente diferente al de sus respectivos valores en libros y, por lo tanto, la revelación de dicha información no tiene efecto para los estados financieros a dichas fechas.

Los siguientes son los importes de los activos y pasivos financieros del estado de situación financiera, clasificados por categorías (expresado en nuevos soles):

7. EFECTIVO

A continuación se presenta la composición del rubro:

	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
	US\$	S/.	US\$	S/.
Caja	-	1,414	-	434
Fondo Fijo	-	-	1,257	7,951
Cuentas corrientes bancarias (a)	434,879	1,464,676	149,281	624,662
Depósitos overnight	-	-	117,557	328,455
	-----	-----	-----	-----
	434,879	1,466,090	268,095	961,502
	=====	=====	=====	=====

- (a) La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en moneda nacional y en dólares estadounidenses en diversas entidades financieras locales, son de libre disponibilidad y no generan intereses.

8. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en nuevos soles):

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>A terceros</u>		
Facturas por vencer	87,200	90,514
	-----	-----
	87,200	90,514
	=====	=====

Las cuentas por cobrar comerciales son de vencimiento corriente, están denominadas en nuevos soles y dólares estadounidenses, devengan intereses a tasas vigentes en el mercado local y no cuentan con garantías específicas.

9. CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR A RELACIONADAS

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en nuevos soles):

	2014		2013	
	US\$	S/.	US\$	S/.
<u>Cuentas por cobrar (a)</u>				
Inversiones Pisco Bahía S.A.C.	885,000	2,949,668	195,000	2,677,063
	=====	=====	=====	=====
Corto plazo	885,000	2,949,668	195,000	2,677,063
	=====	=====	=====	=====
<u>Cuentas por pagar (b)</u>				
Grupo de Inversiones Odin S.A.C.	2,466,636	9,150,932	1,987,834	7,366,890
Luis Díaz Dulanto Medina Consultoría e Inversiones S.A.C.	641,682	1,917,985	924,753	2,634,196
Juan Benavides	1,193,505	5,270,668	161,290	2,154,548
	1,368,272	5,704,211	1,620,454	6,220,390
	-----	-----	-----	-----
	5,670,095	22,043,796	4,694,332	18,376,024
	=====	=====	=====	=====
Corto plazo	36,036	176,583	61,491	245,588
Largo plazo	5,634,059	21,867,213	4,632,841	18,130,436
	-----	-----	-----	-----
	5,670,095	22,043,796	4,694,332	18,376,024
	=====	=====	=====	=====

- (a) Las cuentas por cobrar a relacionadas devengan intereses a la Tasa Activa en Moneda Nacional (TAMN) y a la Tasa Activa en Moneda Extranjera (TAMEX) y no cuentan con garantías específicas.
- (b) Las cuentas por pagar a relacionadas devengan intereses a la Tasa Activa en Moneda Nacional (TAMN) y a la tasa Activa en Moneda Extranjera (TAMEX) y no cuentan con garantías específicas. Se han firmado contratos de mutuo por estos préstamos por períodos de 3 a 5 años.

10. CUENTAS POR COBRAR DIVERSAS

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en nuevos soles):

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Crédito fiscal del Impuesto General a las Ventas	5,200,686	5,694,421
Impuesto Temporal a los Activos Netos (ITAN)	168,891	212,508
Saldo a favor del impuesto a la renta	890,544	327,343
Préstamo por cobrar a Inversiones Fortalex S.A.C.	491,865	488,468
Depósitos en garantía	80,000	80,000
Reclamos a terceros	3,524	1,690
Otras menores	1,011	10,594
	-----	-----
	6,836,521	6,815,024
	=====	=====

11. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

A continuación se presenta la composición del rubro al 31 de diciembre de 2014 y 2013:

	Valor del patrimonio neto	Porcentaje de participación		Saldos iniciales	Dividendos	Ajustes	Valor de participación patrimonial	Saldos finales
		2014	2013					(a)
<u>Subsidiarias</u>								
Inversiones Pisco Bahía S.A.C.	10,176,478	69.75%	70%	6,137,428	(697,620)	68,179	1,590,106	7,098,093
				-----	-----	-----	-----	-----
				6,137,428	(697,620)	68,179	1,590,106	7,098,093
				=====	=====	=====	=====	=====

(a) Determinado sobre la base de estados financieros auditados.

12. INVERSIONES INMOBILIARIAS Y DEPRECIACIÓN ACUMULADA

A continuación se presenta el movimiento y la composición del rubro (expresado en nuevos soles):

<u>Año 2014</u>	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos finales</u>
COSTO DE:			
Terreno	6,397,113	-	6,397,113
Edificaciones	35,888,128	-	35,888,128
	-----	-----	-----
	42,285,241	-	42,285,241
	-----	=====	-----
DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE:			
Edificaciones	747,669	1,794,407	2,542,076
	-----	=====	-----
Valor neto	41,537,572		39,743,165
	=====		=====
 <u>Año 2013</u>			
COSTO	39,929,950	2,355,291	42,285,241
	-----	=====	-----
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-	747,669	747,669
	-----	=====	-----
Valor neto	39,929,950		41,537,572
	=====		=====

- (a) La depreciación de los edificios se calcula utilizando la tasa anual de 5%.
- (b) El terreno y las edificaciones se encuentran en la Calle Andrés Reyes 360, en el distrito de San Isidro, departamento de Lima (Edificio Onyx).
- (c) La Compañía mantiene seguros sobre sus inversiones inmobiliarias de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia. En opinión de la Gerencia, las pólizas de seguros contratadas cubren adecuadamente el riesgo de eventuales pérdidas por cualquier siniestro que pudiera ocurrir.
- (d) El valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a S/. 48,000,000.

13. OBLIGACIONES FINANCIERAS

A continuación se presenta la composición del rubro:

<u>ACREEDOR</u>	<u>CLASE DE OBLIGACIÓN</u>	<u>TASA DE INTERÉS ANUAL</u>	<u>VENCIMIENTO (b)</u>	<u>MONEDA EXTRANJERA</u>		<u>TOTAL</u>		<u>CORRIENTE</u>		<u>NO CORRIENTE</u>	
				<u>2014</u> US\$	<u>2013</u> US\$	<u>2014</u> S/.	<u>2013</u> S/.	<u>2014</u> S/.	<u>2013</u> S/.	<u>2014</u> S/.	<u>2013</u> S/.
Banco UBS USA	Préstamo bancario (a)	Entre 1.229% y 2.391%	2017	8,039,367	-	24,029,669	-	117,669	-	23,912,000	-
HSBC Bank	Préstamo bancario	Entre 1.23% y 2.67%	2014	-	9,543,586	-	26,683,867	-	121,867	-	26,562,000
				-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
				8,039,367	9,543,586	24,029,669	26,683,867	117,669	121,867	23,912,000	26,562,000
				=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

(a) Por los préstamos recibidos del Banco UBS USA y del HSBC Bank no entregaron garantías.

(b) Los plazos de amortización de los intereses son trimestrales y la amortización del capital se efectuará en tres pagos; en octubre de 2015 (US\$ 2,500 mil), en octubre de 2016 (US\$ 2,500 mil) y en octubre de 2017 (US\$ 3,000 mil).

14. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en nuevos soles):

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Depósitos en garantía(a)	534,486	454,287
Reclamaciones de terceros	17,470	1,486
Otras menores	3,282	28,254
	-----	-----
	555,238	484,027
	=====	=====

(a) Corresponde a los depósitos en garantía que entregaron los arrendatarios de las oficinas al inicio de los contratos de alquiler.

15. PATRIMONIO NETO

Capital social - Está representado por 1,538,000 acciones comunes, suscritas y pagadas, cuyo valor nominal es de diez nuevos soles por acción. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 había dos accionistas nacionales.

La estructura de la participación accionaria es como sigue:

<u>Porcentaje de participación individual del capital</u>				<u>Número de accionistas</u>	<u>Porcentaje total de participación</u>
De	1.01	a	50.00	1	50.00
De	50.01	a	100.00	1	50.00
				---	-----
				2	100.00
				==	=====

16. INGRESOS POR ALQUILER DE INMUEBLE

Corresponde a los ingresos por alquiler de las oficinas, estacionamientos y depósitos ubicados en el Edificio Onyx. Al 31 de diciembre de 2014 la cantidad de arrendatarios era de 18 (17 al 31 de diciembre de 2013).

17. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en nuevos soles):

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Comisiones pagadas por arriendo de oficinas	-	303,109
Gestión administrativa del edificio	-	206,697
Asesoría y consultoría	185,235	66,172
Seguros	101,677	66,865
Otras cargas diversas de gestión	246,657	81,861
Depreciación de inversiones inmobiliarias	1,794,407	747,669
Otros menores	105,431	233,143
	-----	-----
	2,433,407	1,705,516
	=====	=====

18. OTROS INGRESOS

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en nuevos soles):

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Comisiones por ventas (a)	254,203	-
Otros ingresos de gestión	167,258	188,587
	-----	-----
	421,461	188,587
	=====	=====

- (a) Estas comisiones se recibieron por la intermediación en la venta de algunos lotes de la Habilitación Urbana Pisco Mar de propiedad de Inversiones Pisco Bahía S.A.C. El porcentaje establecido como comisión fue de 5% del total de la venta.

19. FINANCIEROS, NETO

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en nuevos soles):

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Gastos</u>		
Intereses de préstamos	(2,358,120)	(1,256,023)
Penalidad por pago adelantado del préstamo del HSBC Bank	(101,477)	-
Otros menores	-	(1,643)
	-----	-----
	(2,459,597)	(1,257,666)
	-----	-----
<u>Ingresos</u>		
Intereses de préstamos	267,520	492,428
Ajuste al valor de participación patrimonial	1,590,106	-
Otros menores	101,922	15
	-----	-----
	1,959,548	492,443
	-----	-----
	(500,049)	(765,223)
	=====	=====

20. CONTINGENCIAS

En opinión de la Gerencia y de su asesor legal, no existen juicios ni demandas importantes pendientes de resolver u otras contingencias en contra de la Compañía al 31 de diciembre de 2014.

21. SITUACIÓN TRIBUTARIA

- (a) Las declaraciones juradas del Impuesto a la Renta de 2010 a 2014 están pendientes de revisión por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria. En caso de recibirse acotaciones fiscales, los mayores impuestos, recargos, reajustes, sanciones e intereses moratorios que pudieran surgir, según corresponda, serían aplicados contra los resultados de los años en que se produzcan las liquidaciones definitivas.

- (b) La pérdida tributaria arrastrable al 31 de diciembre de 2014 ascendente a S/. 5,386,592 ha sido determinada como sigue (expresado en nuevos soles):

Pérdida antes del impuesto a la renta	(898,639)

<u>Adiciones</u>	
1. Gastos de ejercicios anteriores	33,148
2. Multas y sanciones	47,872
3. Depreciación reparable	35,888
4. Impuesto a la renta asumido por la Compañía	28,239
5. Otras menores	180,760

	325,907

<u>Deducciones</u>	
1. Ajuste de las inversiones permanentes al valor de participación patrimonial	(1,590,106)
2. Intereses de préstamos del exterior del año 2013	(538,025)

	(2,128,131)

Pérdida tributaria del año 2014	(2,700,863)
Pérdida tributaria al 31 de diciembre de 2013	(2,685,729)

Pérdida tributaria arrastrable al 31 de diciembre de 2014	(5,386,592)
	=====

- (c) La Compañía ha optado por el método que permite imputar su pérdida tributaria arrastrable al cincuenta por ciento (50%) de las rentas netas que obtenga en los ejercicios posteriores hasta agotarla. La pérdida tributaria arrastrable al 31 de diciembre de 2014, sujeta a los resultados de la fiscalización pendiente a que se refiere el párrafo (a) asciende a S/. 5,386,592, y se generó en los ejercicios 2013 al 2014 y aún no ha empezado a computarse.
- (d) La tasa del Impuesto a la Renta aplicable a las empresas es de 30% para el ejercicio 2014. Posteriormente, dicha tasa irá disminuyendo progresivamente a 28% en los ejercicios 2015 y 2016, a 27% en los ejercicios 2017 y 2018 y a 26% desde el ejercicio 2019. Si la empresa distribuye total o parcialmente sus utilidades, aplicará para el ejercicio 2014 una tasa adicional del 4.1% sobre el monto distribuido; impuesto que es de cargo de los accionistas, en tanto sean personas naturales o sean personas jurídicas no domiciliadas en el país. Posteriormente, se aplicará un aumento gradual en la tasa a 6.8% en los ejercicios 2015 y 2016, a 8% en los ejercicios 2017 y 2018 y a 9.3% desde el ejercicio 2019.

El impuesto con la tasa del 4.1% será de cargo de la empresa por toda suma o entrega en especie que resulte renta gravable de la tercera categoría que represente una disposición indirecta de renta no susceptible de posterior control tributario, incluyendo sumas cargadas a gastos e ingresos no declarados.

- (e) A partir del mes de agosto de 2012 se han incorporado nuevas reglas para la determinación de los pagos a cuenta del Impuesto a la Renta. Entre otros, se ha establecido que las compañías deberán abonar con carácter de pago a cuenta, el monto que resulte mayor de comparar la cuota mensual que sea determinada conforme al procedimiento expuesto en el nuevo texto del inciso a) del artículo 85° y la cuota que resulte de aplicar el 1.5% a los ingresos netos obtenidos en el mismo mes.

Asimismo, se han emitido reglas específicas a efectos de modificar los coeficientes aplicables para la determinación de los pagos a cuenta.

- (f) A partir del ejercicio 2013, las normas de Precios de Transferencia ya no aplican respecto del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.

A partir del ejercicio 2013, la Declaración Jurada Informativa de Precios de Transferencia del ejercicio 2012 debe ir acompañada del respectivo Estudio de Precios de Transferencia.

Para la determinación del Impuesto a la Renta y los precios de transferencia por las transacciones con empresas vinculadas y con empresas residentes en países o territorios de baja o nula imposición, debe contarse con la documentación, información y el Estudio de Precios de Transferencia, si correspondiese, que sustente el valor de mercado utilizado y los criterios considerados para su determinación.

- (g) A partir del ejercicio 2004 se aprobaron medidas para la lucha contra la evasión e informalidad, obligándose al uso de determinados medios de pago para las obligaciones de dar sumas de dinero (bancarización) así como la creación del Impuesto a las Transacciones Financieras (ITF), que grava una diversa gama de operaciones en moneda nacional o extranjera que se realizan, principalmente, a través del Sistema Financiero.

En los casos en que el pago de obligaciones se haga por medios distintos a la entrega de suma de dinero o sin usar los medios de pago, el impuesto es del doble de la alícuota y siempre sobre el exceso del 15% de las obligaciones de la empresa que se cancelen por esta vía. La alícuota es de 0.005%.

- (h) Mediante Ley N° 28424 y a partir del 1 de enero de 2005 se creó el Impuesto Temporal a los Activos Netos - ITAN que se constituye como un impuesto patrimonial a ser pagado por los perceptores de rentas de tercera categoría sujetos al Régimen General del Impuesto a la Renta. La vigencia de este impuesto, creado originalmente como de naturaleza temporal, fue prorrogada sucesivamente, dándole carácter permanente.

La base del ITAN está constituida por el valor de los activos netos consignados en el estado de situación financiera al 31 de diciembre del ejercicio anterior al que corresponda el pago, neto de las deducciones admitidas por la Ley del Impuesto a la Renta. Para los ejercicios 2014 y 2013, sobre la referida base, el primer millón de nuevos soles (S/.1,000,000) se encuentra inafecto y, por el exceso, se aplica la alícuota de 0.4%.

El ITAN puede ser pagado al contado o fraccionado en nueve cuotas mensuales entre los meses de abril y diciembre del mismo año. El monto pagado por ITAN puede ser utilizado como crédito contra los pagos a cuenta del impuesto a la renta del ejercicio al que corresponda el ITAN o como crédito contra el impuesto a la renta de regularización del ejercicio gravable al que corresponda.

22. MODIFICACIONES Y NUEVAS NIIF EMITIDAS QUE NO SON EFECTIVAS A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A continuación se muestran las modificaciones a NIIF existentes y nuevas NIIF, emitidas por el IASB y aprobadas por el Consejo Normativo de Contabilidad al 31 de diciembre de 2014, aplicables a la Compañía, cuya vigencia se iniciará en fecha posterior:

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2010 - 2012
 - NIIF 13 Medición del valor razonable
 - NIC 24 Información a revelar sobre partes relacionadas
 - Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2011 - 2013.
 - NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera
 - NIIF 13 Medición del valor razonable
 - NIC 40 Propiedades de inversión
 - Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012 - 2014.
 - NIIF 7 Instrumentos financieros: Revelaciones
 - NIIF 9 Instrumentos financieros: Modificaciones
 - NIC 10 Estados financieros consolidados: Modificación a NIIF 10 y NIC 28
 - NIIF 27 Estados financieros separados: Modificación
- Nuevos pronunciamientos**
- NIIF 15 Ingresos

La Compañía no ha estimado el efecto en sus estados financieros por aplicación de estas normas pero estima que no sería importante.

23. HECHOS SUBSECUENTES

No han ocurrido hechos de importancia desde la fecha de cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 hasta el 5 de mayo de 2015.