

# Inversiones Penta S.A.

Estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

## Contenido

Dictamen de los auditores independientes	1-2
Estados financieros separados	
Estado separado de situación financiera	3
Estado separado del resultado integral	4
Estado separado de cambios en el patrimonio	5
Estado separado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros separados	7-40

S/. = Nuevo soles  
US\$ = Dólar estadounidense



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

## Dictamen de los auditores independientes

A los señores Accionistas de  
**Inversiones Penta S.A.**

1. Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **Inversiones Penta S.A.** (una subsidiaria de Solent Enterprises S.A.), que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el estado separado del resultado integral, el estado separado de cambios en el patrimonio y el estado separado de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros separados

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 por el control interno que la Gerencia determine que es necesario para la preparación de los estados financieros separados libres de inexactitudes debido a 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 Normas Internacionales de Auditoría Generalmente Aceptadas en el Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable que los estados financieros separados no contienen errores importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes e información revelada en los estados financieros separados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros separados contengan inexactitudes importantes, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de si 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.



## Dictamen de los auditores independientes (continuación)

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

### Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Inversiones Penta S.A.** 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 conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Refrendado por:

***Panez, Chacaliza y Asociados Sociedad Civil de R.L.***

Firma miembro de RSM Internacional, la cual es una asociación de firmas independientes de contabilidad y consultoría. RSM Internacional y cada una de sus firmas miembro afiliadas son entidades legales separadas e independientes. Los servicios de outsourcing de contabilidad, auditoría y/o consultoría son prestados por Panez, Chacaliza y Asociados Sociedad Civil de R.L. y no por RSM Internacional.

**Francisco Bustínza Liñán (Socio)**

Contador Público Colegiado Certificado  
Matrícula N° 2942

Marzo 13, 2015  
Lima, Perú

# Inversiones Penta S.A.

## Estado separado de situación financiera

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
	S/.	S/.
<b>Activos</b>		
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo (nota 4)	54,833	97,407
Cuentas por cobrar comerciales, neto	73,755	66,788
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (nota 5)	12,888	210,486
Otras cuentas por cobrar (nota 6)	882,835	477,575
Gastos pagados por anticipado	20,900	1,197
Total activos corrientes	1,045,211	853,453
<b>Activos no corrientes</b>		
Inversión en subsidiaria (nota 7)	3,318,700	3,318,700
Propiedades de inversión (nota 8)	230,983,671	227,371,934
Propiedades, planta y equipo	40,641	56,415
Total activos no corrientes	234,343,012	230,747,049
<b>Total activos</b>	<b>235,388,223</b>	<b>231,600,502</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>		
<b>Pasivos corrientes</b>		
Obligaciones financieras (nota 9)	2,557,502	3,631,518
Cuentas por pagar comerciales	15,616	538
Cuentas por pagar a partes relacionadas (nota 5)	958,977	132,811
Otras cuentas por pagar (nota 10)	51,159	117,586
Total pasivos corrientes	3,583,254	3,882,453
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Obligaciones financieras (nota 9)	12,233,760	12,933,139
Pasivos por impuesto a las ganancias diferido (nota 17 (b))	54,888,990	61,706,152
Total pasivos no corrientes	67,122,750	74,639,291
Total pasivos	70,706,004	78,521,744
<b>Patrimonio</b>		
Capital (nota 11)	3,551,958	3,551,958
Reserva legal (nota 12)	754,087	754,087
Otras reservas de capital (nota 13)	133,148,665	123,841,373
Resultados acumulados (nota 14)	27,227,509	24,931,340
Total patrimonio	164,682,219	153,078,758
<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>235,388,223</b>	<b>231,600,502</b>

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

## Inversiones Penta S.A.

### Estado separado del resultado integral

	Por los años terminados el	
	31 de diciembre de	
	2014	2013
	S/.	S/.
<b>Ingresos por alquileres</b> (nota 15)	5,823,588	5,543,489
<b>Ganancia por ajuste del valor razonable de Propiedades de inversión</b> (nota 8 (c))	597,356	3,433,242
<b>Utilidad bruta</b>	6,420,944	8,976,731
<b>Ingresos (gastos) de operación</b>		
Gastos de administración (nota 16)	(1,698,439)	(1,392,620)
Otros ingresos operativos	8,307	155,060
Total ingresos (gastos) de operación	(1,690,132)	(1,237,560)
<b>Utilidad de operación</b>	4,730,812	7,739,171
<b>Otros ingresos (gastos)</b>		
Ingresos financieros	71	300,058
Costos financieros (nota 9 (c))	(970,383)	(1,078,172)
Diferencia de cambio, neta (nota 22i)	(988,582)	(1,443,599)
Total otros ingresos (gastos)	(1,958,894)	(2,221,713)
<b>Utilidad antes de impuesto a las ganancias</b>	2,771,918	5,517,458
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias (nota 17 (a))	524,251	(1,679,441)
<b>Utilidad neta</b>	<b>3,296,169</b>	<b>3,838,017</b>
<b>Otros resultados integrales</b>		
Incremento de Otras reservas de capital por reducción de la tasa sobre el Impuesto a las ganancias diferidas correspondientes	7,197,225	-
Incremento de Otras reservas de capital por el ajuste del valor razonable de los terrenos considerados Propiedades de inversión	2,110,067	48,142,412
<b>Total Otros resultados integrales</b>	<b>9,307,292</b>	<b>48,142,412</b>
<b>Resultado integral total del año</b>	<b>12,603,461</b>	<b>51,980,429</b>

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

## Inversiones Penta S.A.

### Estado separado de cambios en el patrimonio

	<b>Capital</b>	<b>Reserva legal</b>	<b>Otras reservas de capital</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total</b>
	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.
<b>Saldos al 1 de enero de 2013</b>	<b>3,551,958</b>	<b>446,073</b>	<b>75,698,961</b>	<b>22,561,337</b>	<b>102,258,329</b>
<b>Resultados integrales:</b>					
Utilidad neta	-	-	-	3,838,017	3,838,017
Ganancia por revaluación de terrenos	-	-	48,142,412	-	48,142,412
Total resultados integrales	-	-	48,142,412	3,838,017	51,980,429
<b>Transacciones con propietarios:</b>					
Transferencia a reserva legal	-	308,014	-	(308,014)	-
Dividendos pagados	-	-	-	(1,160,000)	(1,160,000)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>3,551,958</b>	<b>754,087</b>	<b>123,841,373</b>	<b>24,931,340</b>	<b>153,078,758</b>
<b>Resultados integrales:</b>					
Utilidad neta	-	-	-	3,296,169	3,296,169
Otros resultados integrales	-	-	9,307,292	-	9,307,292
Total resultados integrales	-	-	9,307,292	3,296,169	12,603,461
<b>Transacciones con propietarios:</b>					
Dividendos pagados	-	-	-	(1,000,000)	(1,000,000)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>3,551,958</b>	<b>754,087</b>	<b>133,148,665</b>	<b>27,227,509</b>	<b>164,682,219</b>

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

## Inversiones Penta S.A.

### Estado separado de flujos de efectivo

	Por los años terminados el	
	31 de diciembre de	
	2014	2013
	S/.	S/.
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		
Cobranza a partes relacionadas	6,008,725	6,413,245
Pago a proveedores	(1,018,035)	(1,309,581)
Pago de impuesto a las ganancias	(281,279)	(474,703)
Pago de intereses	(970,383)	(1,078,172)
Otras cobros (pagos) de actividades de operación	(1,249,515)	(2,330,906)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	2,489,513	1,219,883
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		
Venta de Propiedades, planta y equipo	47,371	-
Compra de Propiedades, planta y equipo	(31,564)	478,844
Efectivo neto proveniente de las actividades de inversión	15,807	478,844
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>		
Pago o amortización de Obligaciones financieras	(1,773,395)	(620,726)
Préstamos de partes relacionadas	2,614,435	-
Pagos o amortización de préstamos a partes relacionadas	(2,388,934)	-
Pago de dividendos	(1,000,000)	(1,160,000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(2,547,894)	(1,780,726)
Disminución neta del efectivo en el año	(42,574)	(81,999)
Saldo de efectivo al inicio del año	97,407	179,406
<b>Saldo de efectivo al final del año (nota 4)</b>	<b>54,833</b>	<b>97,407</b>

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

# Inversiones Penta S.A.

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

---

### 1. Identificación y actividad económica

#### (a) Identificación

Inversiones Penta S.A. (en adelante la Compañía), es una sociedad anónima constituida el 11 de febrero de 1976 en la ciudad de Lima. La Compañía es una subsidiaria de Solent Enterprises S.A. (en adelante la Controladora), también constituida en Lima, quien posee el 99.99 por ciento de las acciones representativas del capital de la Compañía.

El domicilio legal de la Compañía es Av. Aviación N° 4928 distrito de Surco, provincia y departamento de Lima – Perú, local de su propiedad.

La Compañía integra el grupo económico compuesto por Grupo Pana S.A., Marina Motors S.A., Inversiones Pana S.A., Solent Enterprises S.A. e Inmobiliaria Sudamericana S.A.C.

#### (b) Actividad económica

La actividad principal de la Compañía es el arrendamiento de inmuebles de su propiedad, pudiendo además dedicarse a la compra – venta y administración de bienes, actuando por cuenta propia o de terceros o en asociación con otras personas y en general, dedicarse a todos los negocios, actividades y demás actos, que las leyes permitan a las Sociedades Mercantiles.

La duración de sus actividades es a tiempo indefinido.

#### (c) Aprobación de los estados financieros separados

Los estados financieros separados del año 2014 han sido autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía y serán presentados para la aprobación definitiva de los Accionistas en los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros separados adjuntos serán aprobados sin modificaciones en la Junta Obligatoria Anual de Accionistas. Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados por Junta General de Accionistas de fecha 28 de marzo de 2014.

## 2. Principales políticas contables

Las principales políticas contables adoptadas por la Compañía en la preparación y presentación de sus estados financieros separados, han sido aplicadas en forma consistente por los años presentados y se señalan a continuación:

### 2.1 Base de presentación

#### (i) Políticas de preparación y presentación

Los estados financieros separados de la Compañía se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), y sus correspondientes Interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2014.

Estos estados financieros separados reflejan fielmente la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y de 2013. Los presentes estados financieros separados han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía, excepto por las principales partidas de propiedades, planta y equipo que por adecuación de las NIIF, se presentan a su costo atribuido.

#### (ii) Nuevas NIIF e Interpretaciones emitidas por el IASB aplicables a partir del 1 de enero de 2014:

Para la preparación de estos estados financieros, los siguientes pronunciamientos nuevos, revisados o modificados son obligatorios por primera vez para el año financiero que comienza el 1 de enero de 2014:

- *CINIIF 21 "Gravámenes", emitida en mayo de 2013.-*  
Esta interpretación de la NIC 37 "Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes", proporciona una guía sobre cuándo una entidad debe reconocer un pasivo por un gravamen impuesto por el gobierno, distinto al impuesto a las ganancias, en sus estados financieros separados.
- *Enmienda a la NIC 32 "Instrumentos financieros: Presentación", emitida en diciembre de 2011.-*  
Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el estado separado de situación financiera. Específicamente, indica que el derecho de compensación debe estar disponible a la fecha del estado financiero y no depender de un acontecimiento futuro. Indica también que debe ser jurídicamente obligante para las contrapartes tanto en el curso normal del negocio, así como también en el caso de impago, insolvencia o quiebra.
- *Mejora a la NIC 27 "Estados Financieros Separados", NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" y NIIF 12 "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades", emitidas en octubre de 2012.-*  
Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión.

Esta modificación requiere que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" en sus estados financieros consolidados y separados. Las modificaciones también introducen nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.

- *Enmienda a la NIC 36 "Deterioro del valor de los activos", emitida en mayo de 2013.*–  
La enmienda aclara el alcance de las revelaciones sobre el importe recuperable de los activos deteriorados, limitando los requerimientos de información al monto recuperable que se basa en el valor razonable menos los costos de disposición.
- *Enmienda a la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición", emitida en junio de 2013.*–  
A través de esta enmienda, se incorpora en la Norma los criterios que se deben cumplir para no suspender la contabilidad de coberturas, en los casos en que el instrumento de cobertura sufre una novación. La Gerencia no prevé ningún efecto en los estados financieros separados de la Compañía, en ausencia de tales transacciones.
- *Enmienda a la NIC 19 "Beneficios a los Empleados", emitida en noviembre de 2013.*–  
Esta enmienda se aplica a las aportaciones de empleados o terceros a planes de beneficios definidos. El objetivo de la enmienda es la simplificación de la contabilidad de aportaciones que están independientes de los años de servicio del empleado; por ejemplo, aportaciones de empleados que se calculan de acuerdo a un porcentaje fijo del salario.
- *Mejora a la NIIF 2 "Pagos basados en acciones", (ciclo de mejoras 2010 -2012) emitida en diciembre de 2013.*–  
Esta mejora modifica las definiciones de "condiciones de adquisición de derechos" y "condiciones de mercado", y añade las definiciones de "condición de rendimiento " y "condiciones de servicio".
- *Enmienda a la NIIF 3 "Combinaciones de Negocios", (ciclo de mejoras 2010 -2012) emitida en diciembre de 2013.*–  
A través de esta enmienda se clarifican algunos aspectos de la contabilidad de consideraciones contingentes en una combinación de negocios. NIIF 3 "Combinaciones de Negocios" requiere que la medición subsecuente de una consideración contingente debe realizarse al valor razonable, por lo cual elimina las referencias a la NIC 37 "Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes" u otras NIIF que potencialmente tienen otras bases de valorización que no constituyen el valor razonable. Se deja la referencia a NIIF 9 "Instrumentos Financieros"; sin embargo, se modifica NIIF 9 aclarando que una consideración contingente, sea un activo o pasivo financiero, se mide al valor razonable con cambios en resultados u otros resultados integrales, dependiendo de los requerimientos de ésta.

- *Mejora a la NIIF 8 “Segmentos Operativos”, (ciclo de mejoras 2010 – 2012) emitida en diciembre de 2013.-*

Esta mejora requiere la revelación de los juicios hechos por la Administración en la aplicación de los criterios de agregación a los segmentos operativos. Esto incluye una breve descripción de los segmentos de operación que se han agregado de esta forma y los indicadores económicos que se han evaluado para determinar que los segmentos de operación agregados comparten características económicas similares.

- *Mejora a la NIIF 13 “Mediciones de Valor Razonable”, (ciclo de mejoras 2010 – 2012) emitida en diciembre de 2013.-*

Esta mejora explica las razones para suprimir el párrafo relacionado con la valoración al costo amortizado de instrumentos financieros activos y pasivos a corto plazo cuando el efecto del descuento no es significativo. Esta mejora no pretende cambiar los requerimientos de medición a corto plazo.

- *Mejora a la NIC 16 “Propiedades, Planta y Equipo” y a la NIC 38 “Activos Intangibles”, (ciclo de mejoras 2010 – 2012) emitida en diciembre de 2013.-*

Esta mejora modifica el modelo de medición posterior denominado método de la revaluación, indicando las opciones del tratamiento contable que debe efectuarse al realizar una medición de un activo de propiedades planta y equipo y activos intangibles a su valor razonable en el momento de la revaluación. Puede determinarse la depreciación y amortización acumulada en forma proporcional o en relación con observaciones de valores de mercado de bienes usados.

- *Mejora a la NIC 24 “Revelaciones de Partes Relacionadas”, (ciclo de mejoras 2010 – 2012) emitida en diciembre de 2013.-*

Esta mejora establece que se debe considerar parte relacionada a la entidad o cualquier miembro de un grupo del cual es parte, que proporciona servicios del personal clave de la gerencia a la entidad que informa o a la controladora de la entidad que informa. Asimismo si una entidad obtiene servicios del personal clave de la gerencia de una “Entidad de Gestión”, no se le requerirá que revele la compensación pagada o por pagar por la entidad de gestión a los empleados o administradores de la entidad de gestión.

- *Mejora a la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las NIIF”, (ciclo de mejoras 2011 -2013) emitida en diciembre de 2013.-*

Esta mejora aclara el significado de “NIIF vigentes”, indicando que una entidad puede utilizar la NIIF que sea obligatoria en ese momento o la nueva NIIF que no es todavía obligatoria, si dicha NIIF permite su aplicación anticipada. El párrafo 7 requiere que una entidad aplique la misma versión de la NIIF a lo largo de los periodos cubiertos por los primeros estados financieros separados conforme a las NIIF de la entidad. Por consiguiente, si una entidad que adopta por primera vez las NIIF opta por la aplicación anticipada de una NIIF nueva, dicha NIIF nueva se utilizará a lo largo de todos los periodos presentados en sus primeros estados financieros separados conforme a las NIIF de forma retroactiva, a menos que la NIIF 1 proporcione una exención o un excepción que permita o requiera otra cosa”.

- *Mejora a la NIIF 3 “Combinaciones de Negocios”, (ciclo de mejoras 2011 -2013) emitida en diciembre de 2013.-*

Esta mejora establece excepciones al alcance para negocios conjuntos. Asimismo modifica la expresión “negocio conjunto” por “acuerdo conjunto” e información relacionada.

- *Mejora a la NIIF 13 “Mediciones de Valor Razonable”, (ciclo de mejoras 2011 – 2013) emitida en diciembre de 2013.-*

Se aclara el alcance de la excepción de medir el valor razonable de un grupo de activos financieros y pasivos financieros en términos netos (“la excepción de cartera”), que incluye todos los contratos que están dentro del alcance de la NIC 39 o NIIF 9 y no sólo activos y pasivos financieros. Esta excepción permite medir el valor razonable sobre la exposición neta a riesgo de mercado o de crédito cuando hay una gestión sobre la base neta.

- *Enmienda a la NIC 40 “Propiedades de Inversión”, emitida en diciembre de 2013.-*

A través de esta modificación la enmienda aclara que se requiere de juicio para determinar si la adquisición de propiedades de inversión constituye la adquisición de un activo, un grupo de activos o una combinación de negocios conforme la NIIF 3. El juicio se basa en la orientación de la NIIF 3 más que en la NIC 40, que brinda orientación para determinar si una propiedad es una inversión en propiedades u ocupada por el propietario.

**(iii) Nuevas NIIF e Interpretaciones emitidas por el IASB aplicables con posterioridad a la fecha de presentación de los estados financieros**

La Compañía aún no ha aplicado las siguientes declaraciones nuevas, revisadas o modificadas que han sido emitidas por el IASB pero que aún no son vigentes en el año financiero que empieza el 1 de enero de 2014. La Gerencia anticipa que las nuevas normas, enmiendas e interpretaciones serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía cuando estén vigentes. La Compañía ha evaluado, en los casos aplicables, el impacto potencial de todas estas nuevas normas, enmiendas e interpretaciones que serán vigentes en periodos futuros.

- *NIIF 9 “Instrumentos financieros”, emitida en julio de 2014.-*

Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros y su fecha efectiva de aplicación ha sido pospuesta para periodos posteriores al 1 de enero de 2017. NIIF 9 especifica como una entidad debería clasificar y medir sus activos financieros a costo amortizado o valor razonable.

Requiere que todos los activos financieros sean clasificados en su totalidad sobre la base del modelo de negocio de la entidad para la gestión de activos financieros y las características de los flujos de caja contractuales de los activos financieros. Los activos financieros son medidos ya sea a costo amortizado o valor razonable.

Solamente los activos financieros que sean clasificados como medidos a costo amortizados serán probados por deterioro.

El 19 de noviembre de 2013, el IASB emitió una versión revisada de NIIF 9, la cual introduce un nuevo capítulo a NIIF 9 sobre contabilidad de cobertura, implementando un nuevo modelo de contabilidad de cobertura que está diseñado para estar estrechamente alineado con como las entidades llevan a cabo actividades de administración de riesgo cuando cubre la exposición de riesgos financieros y no financieros. La versión revisada de NIIF 9 permite a una entidad aplicar solamente los requerimientos introducidos en NIIF 9 (2010) para la presentación de las ganancias y pérdidas sobre pasivos financieros designados para ser medidos a valor razonable con cambios en resultados sin aplicar los otros requerimientos de NIIF 9, lo que significa que la porción del cambio en el valor razonable relacionado con cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad puede ser presentado en otro resultado integral en lugar de resultados. Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.

- *NIIF 14 “Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas”, emitida en enero de 2014.–*

Esta norma permite que una entidad que adopta por primera vez las NIIF continúe contabilizando los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas en sus primeros estados financieros separados conforme a las NIIF, de acuerdo con sus PCGA anteriores a la adopción de las NIIF. Asimismo introduce cambios limitados en algunas prácticas contables según PCGA anteriores para saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas, que se relacionan principalmente con la presentación de dichas cuentas. El alcance de esta Norma se limita a las entidades que adoptan por primera vez las NIIF. Esta norma es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.

- *NIIF 15 “Ingresos Procedentes de Contratos con clientes”, emitida en mayo de 2014.–*

Esta norma especifica cómo y cuándo la entidad que reporta debe reconocer ingresos en base a un modelo basado en 5 pasos: (i) identificar el(los) contrato(s) con un cliente, (ii) identificar las obligaciones de ejecución en el contrato, (iii) determinar el precio de la transacción, (iv) asignar el precio de la transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato y (v) reconocer ingresos cuando (o mientras) la entidad satisface una obligación de ejecución. Esta norma es aplicable a partir de 1 de enero de 2017 y su adopción anticipada es permitida.

- *Modificación a la NIIF 11 “Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas”, emitida en mayo de 2014.–*

Esta modificación requiere que la adquirente de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio, según la NIIF 3 Combinaciones de Negocios, aplique todos los principios sobre la contabilización de las combinaciones de negocios de la NIIF 3 y otras NIIF, excepto aquellos que entren en conflicto con las guías de la NIIF 11. Esto es aplicable a la adquisición de la participación inicial y participaciones adicionales en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio. Se debe revelar la información que se requiera en las NIIF en relación con las combinaciones de negocios. Esta modificación es aplicable a partir de 1 de julio de 2016 y su adopción anticipada es permitida.

- *Modificación a la NIC 16 “Propiedades, Planta y Equipo” y la NIC 38 “Activos Intangibles”, emitida en mayo de 2014.–*  
Se agregan consideraciones para la determinación de la vida útil del activo fijo y el intangible: El uso del método basado en los ingresos para calcular la depreciación de un activo no es apropiado porque los ingresos pueden incluir factores diferentes al consumo de beneficios económicos comprendidos en el activo fijo y en el activo intangible excepto en ciertas circunstancias limitadas. Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
- *Modificación a la NIC 16 “Propiedades, Planta y Equipo” y la NIC 41 “Agricultura”, emitida en junio de 2014.–*  
Esta modificación define una planta productora y la incluye dentro del alcance de la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipos. El tratamiento es similar a otros elementos de Propiedades, Planta y Equipo construidos por la entidad, se miden al costo o valor revaluado menos depreciación y/o deterioro, los frutos que producen las plantas se mantienen dentro del alcance de la NIC 41. Esta modificación es aplicable a partir de 1 de julio de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
- *Modificación a la NIC 27 “Estados Financieros Separados”, emitida en agosto de 2014.–*  
Las modificaciones de la NIC 27, permiten que las entidades utilicen el método del valor patrimonial para las contabilizaciones de las inversiones en filiales, negocios conjuntos y coligadas en sus estados financieros separados, de acuerdo a los requerimientos de las NIC 28. Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida de acuerdo a los requerimientos de la NIC 8.
- *Modificación a la NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”, emitida en setiembre de 2014.–*  
Las modificaciones abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 (2011), en el tratamiento de la venta o aportes de bienes entre un inversionista y sus coligadas o negocios conjuntos.  
La principal consecuencia de las modificaciones es que una ganancia o una pérdida se reconocen cuando la transacción involucra un negocio (si se encuentra en una afiliada o no). Una ganancia o pérdida parcial se reconoce cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una afiliada. Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
- *Mejora a la NIIF 5 “Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas” (ciclo de mejoras 2012 – 2014) emitida en setiembre de 2014.–*  
El IASB propone modificar la NIIF 5 señalando que en circunstancias en las cuales una entidad: (a) reclasifica un activo (o grupo de activos para su disposición) directamente desde mantenido para la distribución a mantenido para la venta; o (b) reclasifica un activo (o grupo de activos para su disposición) directamente desde mantenido para la venta a mantenido para la distribución; dicha entidad no seguirá las guías de los párrafos 27 a 29 para contabilizar este cambio. Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.

- *Mejora a la NIIF 7 "Instrumentos financieros: Información a Revelar", (ciclo de mejoras 2012 – 2014) emitida en setiembre de 2014.-*

Esta mejora aclara que la información adicional a revelar requerida por las modificaciones a la NIIF 7 Información a Revelar–Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros no se requiere de forma específica para todos los periodos intermedios. Sin embargo, se requiere revelar información adicional en los estados financieros intermedios condensados que se preparen de acuerdo con la NIC 34 Información Financiera Intermedia cuando su incorporación se exija por los requerimientos de la NIC 34. Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.

- *Mejora a la NIC 19 "Beneficios a los Empleados", (ciclo de mejoras 2012 – 2014) emitida en setiembre de 2014.-*

Esta mejora aclara que los bonos empresariales de alta calidad utilizados para estimar la tasa de descuento para obligaciones por beneficios post-empleo deben denominarse en la misma moneda que el pasivo. Por consiguiente, el IASB propone aclarar que la amplitud del mercado para bonos empresariales de alta calidad debe evaluarse a nivel de la moneda. Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.

- *Mejora a la NIC 34 "Información Financiera Intermedia", (ciclo de mejoras 2012 – 2014) emitida en setiembre de 2014.-*

El IASB recibió una solicitud para que aclare el significado de "información financiera intermedia" tal como se define en la NIC 34 Información Financiera Intermedia. La cuestión es si "en alguna otra parte de la información financiera intermedia" tal como se describe en el párrafo 16A de la NIC 34 significa que la información requerida debe proporcionarse en las notas a los estados financieros intermedios o si quiere decir que puede presentarse en alguna otra parte.

El IASB propone modificar el párrafo 16A de la NIC 34 para aclarar el significado de revelar información "en alguna otra parte de la información financiera intermedia" y de requerir la introducción de una referencia cruzada de los estados financieros intermedios a la localización de esta información. Si la información a revelar requerida por la NIC 34 se presenta fuera de los estados financieros intermedios, dicha información a revelar debe estar disponible para los usuarios de los estados financieros intermedios en las mismas condiciones y al mismo tiempo que los estados financieros intermedios.

El IASB destaca que las modificaciones propuestas ampliarían el alcance de los estados financieros para incluir la información a revelar presentada en alguna otra parte de la información financiera intermedia. Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.

## 2.2 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros separados es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, que manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad las políticas incluidas en las "NIIF" emitidas por el IASB, vigentes al 31 de diciembre de 2014.

La preparación de los estados financieros separados siguiendo las NIIF requiere que la Gerencia utilice ciertos estimados y supuestos para determinar las cifras de activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos, tomando como base la experiencia y otros factores relevantes. Los resultados finales podrían variar de dichas estimaciones.

Estas estimaciones son revisadas por la Gerencia de la Compañía sobre una base continua. Los cambios a las estimaciones contables son reconocidos de forma prospectiva, contabilizándose los efectos de dichos cambios en las correspondientes cuentas de resultados del ejercicio en que se efectúan las revisiones correspondientes.

Las estimaciones y sus fuentes de incertidumbre consideradas más importantes para la elaboración de los estados financieros separados de la Compañía se refieren a la estimación por la incobrabilidad de cuentas por cobrar, la estimación de la vida útil de las propiedades, planta y equipo, el deterioro del valor de los activos de larga duración, el impuesto a las ganancias corrientes y diferidos, así como las provisiones y pasivos contingentes.

## 2.3 Transacciones en moneda extranjera

### (a) Moneda funcional y Moneda de presentación.-

Para expresar sus estados financieros separados, 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 ingresos y sus correspondientes costos. Los estados financieros separados de la Compañía se presentan en nuevos soles, que es, a su vez, la Moneda funcional y la Moneda de presentación. Todas las transacciones son medidas en la Moneda funcional y por el contrario, la moneda extranjera es toda aquella distinta de la funcional.

### (b) 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 en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2014 están medidos 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, se presentan en el Estado separado del resultado integral.

## 2.4 Activos y pasivos financieros

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

En el momento inicial de su reconocimiento, los activos financieros son medidos a su valor razonable de acuerdo a la NIC 39, más los costos directamente relacionados con la transacción. La Compañía determina la clasificación de los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial y, cuando es permitido y apropiado, revalúa esta designación al final de cada año.

Los pasivos financieros se registran en su totalidad al costo amortizado y se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento.

Los instrumentos financieros (activos y pasivos) 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.

Un activo financiero es dado de baja cuando: (i) han expirado los derechos para recibir flujos de efectivo provenientes del activo, (ii) la Compañía retiene los derechos para recibir los flujos de efectivo provenientes del activo, pero ha asumido una obligación para pagarlos sin un retraso significativo bajo un acuerdo de transferencia o (iii) la Compañía ha transferido sus derechos para recibir los flujos de efectivo provenientes del activo y (a) ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o (b) la Compañía no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del activo.

Un pasivo es dado de baja cuando la obligación relacionada con el pasivo es pagada o expira.

La Compañía evaluará en cada fecha del Estado separado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de ellos estén deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se deterioran y generan pérdidas solo si hay evidencias objetivas de deterioro como resultado de uno o más eventos posteriores al reconocimiento inicial del activo y cuando dicho evento de pérdida tiene un impacto sobre los flujos de caja proyectados estimados del activo financiero o un grupo de activos financieros que pueda ser estimado de manera confiable.

## 2.5 Efectivo

Incluye todo el efectivo en poder de la Compañía y el depositado en entidades bancarias.

## 2.6 Cuentas por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar comerciales son presentadas al costo amortizado, utilizando el método de interés efectivo menos la estimación de pérdida por deterioro de cuentas por cobrar. Esta se establece cuando existe evidencia objetiva que la Compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de los acuerdos. Para tal efecto, la Gerencia de la Compañía evalúa periódicamente la suficiencia de dicha estimación teniendo en cuenta: (i) el análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar, (ii) la evaluación crediticia de los deudores, y/o (iii) si se tiene conocimiento de algún evento externo que evidencie incapacidad de pago por parte de algún deudor. La estimación por deterioro de cuentas por cobrar se registra con cargo a resultados del ejercicio en que se determine su necesidad.

Cuando una cuenta por cobrar es considerada irrecuperable se elimina contra la estimación por incobrabilidad previamente contabilizada. Recuperaciones posteriores de cuentas por cobrar estimadas como probables incobrables o eliminados por irrecuperables se reconocen como Ingresos en el Estado separado del resultado integral.

La Gerencia considera que el procedimiento utilizado permite estimar y contabilizar las estimaciones necesarias para cubrir adecuadamente el riesgo de pérdidas en las cuentas por cobrar.

## **2.7 Inversión en subsidiaria**

La inversión en su subsidiaria se registra al costo. La Compañía compara el importe en libros de esta inversión con el valor razonable de los activos y pasivos de la subsidiaria y reconoce una estimación del deterioro de sus inversiones cuando dicho deterioro se considera permanente. Dicha estimación se registra con cargo a los resultados del período.

Los dividendos ganados en efectivo de estas inversiones se reconocen como ingreso del periodo respectivo cuando la Junta General de Accionistas de la Subsidiaria aprueba la distribución.

## **2.8 Propiedades de inversión**

Las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) mantenidas para obtener rentas, plusvalías o ambas, se midieron inicialmente al costo incluyendo los costos asociados a la transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, estas Propiedades de inversión se han medido a su valor razonable. Los cambios en el valor razonable de Propiedades de inversión correspondientes a las edificaciones se reconocen en el Estado separado del resultado integral y los cambios correspondientes a los terrenos se reconocen en la cuenta Otras reservas de capital del Patrimonio. Las Propiedades de inversión se dan de baja cuando se disponen o venden.

El valor razonable está basado en precios del mercado activo ajustados cuando es necesario, por diferencias de naturaleza, ubicación y condición del activo específico. Si esta información no está disponible, la Compañía utiliza métodos alternativos de valuación tales como precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos descontados de efectivo. Las tasaciones son realizadas a la fecha de cierre del ejercicio por profesionales con calificaciones reconocidas y con experiencia reciente en tasaciones similares al de la Compañía. Estas valorizaciones forman la base del importe en libros de este activo en los estados financieros separados de la Compañía.

El valor razonable de la Propiedad de inversión refleja, entre otros, los ingresos por alquileres de contratos de arrendamiento y otras consideraciones que harían los participantes del mercado si establecen el precio de una propiedad bajo condiciones actuales del mercado.

Los desembolsos iniciales así como aquellos incurridos posteriormente relacionados con las Propiedades de inversión cuyo costo puede ser valorado confiablemente y es probable que se obtengan de ellos beneficios económicos futuros, se reconocen como tales. Los desembolsos para mantenimiento y reparaciones se reconocen como gasto del periodo en que son incurridos. Cuando una parte de la propiedad de inversión es reemplazada, el importe en libros de la parte reemplazada es dado de baja. No se registra separadamente la depreciación de los inmuebles integrantes de la Propiedad de inversión porque este importe está comprendido en el reajuste anual del valor razonable.

En el caso que la Propiedad de inversión sea ocupada por el propietario, se reclasifica como Propiedades, planta y equipo. El valor razonable de la Propiedad de inversión a la fecha de la reclasificación es el valor de costo atribuido de la Propiedad, planta y equipo.

Cuando una propiedad ocupada por el propietario se convierte en Propiedad de inversión porque ha cambiado su uso, cualquier diferencia resultante entre el importe en libros y el valor razonable de este ítem a la fecha de transferencia es tratada como una revaluación de acuerdo con la NIC 16. El incremento resultante en el importe en libros de la propiedad se reconoce en el Estado separado del resultado integral en la medida que revierta una previa pérdida por deterioro de valor del activo, o a través del Otro resultado integral, se incrementa el superávit de revaluación en el patrimonio. La resultante disminución en el importe en libros de la propiedad se aplicará contra el resultado del año, a menos que haya estado revaluado y en cuyo caso, se aplicará contra el superávit de revaluación hasta el límite.

## **2.9 Propiedades, planta y equipo**

Las Propiedades, planta y equipo se registran al costo menos la correspondiente depreciación acumulada y cualquier deterioro de valor acumulado.

Las Propiedades, planta y equipo, se reconocen a nivel de componente importante.

En caso que se observe que dichos activos han sufrido un deterioro de valor se procede a su evaluación técnica y cualquier pérdida se registra en los resultados del año.

Las Propiedades, planta y equipo y cualquier parte significativa, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida en el momento de dar de baja al activo se incluye en el Estado separado del resultado integral.

El costo inicial de las Propiedades, planta y equipo 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 su ubicación y condiciones de uso. Los gastos incurridos después de que las Propiedades, planta y equipo se hayan puesto en operación, tales como reparaciones y costos de mantenimiento rutinario y de reacondicionamiento, se cargan normalmente al resultado del período en que se incurren tales gastos.

En el caso en que estos desembolsos por mantenimiento sean menos frecuentes y cumplan con los criterios para su reconocimiento como propiedades, planta y equipo, se capitalizan como un costo adicional de este activo.

La depreciación, basada en un enfoque por componentes, es calculada siguiendo el método lineal sobre el importe depreciable, el cual es determinado en función de la vida útil estimada de los activos. Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

	<u>Años</u>
Unidades de transporte	5

El importe residual, la vida útil y el método de depreciación de los ítems de Propiedades, planta y equipo se revisan y ajustan prospectivamente a cada fecha de cierre de ejercicio. Las ganancias o pérdidas originadas por ventas o retiros de activos se presentan en el Estado separado del resultado integral.

El importe en libros neto de un activo es reducido hasta el importe recuperable cuando el primero es mayor que el importe recuperable estimado.

#### **2.10 Deterioro de activos no financieros**

La Compañía revisa periódicamente los importes en libros de sus activos, incluyendo los activos intangibles con vida indefinida, para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe algún indicio, el importe recuperable del activo se evalúa con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía estimará el importe recuperable de la Unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Donde se identifica una base consistente y razonable de distribución, los activos comunes son también distribuidos a las Unidades generadoras de efectivo o, en su defecto, al grupo más pequeño de Unidades generadoras de efectivo para el cual se identifica una base consistente y razonable de distribución.

El Importe recuperable es el mayor valor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el Valor en uso. El valor en uso es el valor presente de los futuros flujos de efectivo estimados que se esperan obtener de un activo o Unidad generadora de efectivo.

Si se estima que el Importe recuperable de un activo es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto, a menos de que el activo correspondiente haya estado revaluado, en cuyo caso tales pérdidas son reconocidas primeramente como una reducción del superávit de revaluación.

Una pérdida por deterioro de valor se puede revertir posteriormente y registrarse como ingresos en el periodo de la recuperación, hasta el monto en que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo en años anteriores. Esto no aplica para el Goodwill.

## 2.11 Arrendamientos

- (a) Cuando la Compañía es arrendataria de un arrendamiento financiero.-

Las propiedades adquiridas mediante contratos de arrendamiento financiero, donde la Compañía tiene sustancialmente los riesgos y recompensas de la propiedad, son clasificadas como arrendamientos financieros y se presentan en el rubro Propiedades de inversión.

La Compañía reconoce los arrendamientos financieros registrando al inicio de los contratos el activo y pasivo, por un importe igual al valor razonable de la propiedad arrendada o, si es menor, al valor presente de las cuotas de arrendamiento. Al calcular el valor presente de las cuotas de arrendamiento, el factor de descuento utilizado es la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento, cuando es factible determinarla; de lo contrario, se utiliza la tasa a la cual la Compañía se financia en el mercado. Los costos directos iniciales se consideran como parte del activo. Los pagos por arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. Los gastos financieros se distribuyen en los períodos que dure el arrendamiento para generar un tipo de interés constante sobre el saldo en deuda del pasivo para cada período.

Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, neto de gastos financieros, son presentadas como obligaciones financieras corrientes y no corrientes.

Las Propiedades de Inversión adquiridas bajo arrendamiento financiero son registradas al valor razonable.

- (b) Cuando la Compañía es arrendadora de arrendamientos operativos.

Las propiedades alquiladas mediante contratos de arrendamiento operativo a terceros son presentadas como Propiedades de inversión en el Estado separado de situación financiera de la Compañía.

## 2.12 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos por arrendamientos -son reconocidos de forma lineal a lo largo del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento operativo, con vigencia entre uno y cinco años.

Los demás ingresos y gastos.- se registran en el resultado del ejercicio en los períodos con los cuales se relacionan y se reconocen cuando se devengan, independientemente del momento en que se perciben o paguen.

### 2.13 Impuesto a las ganancias

El gasto o ingreso por impuesto a las ganancias del período corresponde, tanto al impuesto corriente como diferido, es reconocido en el Estado separado de resultados, e incluido en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si tal impuesto se relaciona con partidas reconocidas en Otros resultados integrales o directamente en el Patrimonio, en cuyo caso, el impuesto a las ganancias sobre la renta corriente o diferido es también reconocido en Otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, respectivamente.

El Impuesto a las ganancias corriente se determina aplicando la tasa de impuesto establecida en la legislación fiscal vigente sobre la renta imponible del ejercicio. El impuesto a las ganancias corriente se reconoce como gasto del periodo.

El Impuesto a las ganancias diferido es registrado en su totalidad aplicando el método de pasivo sobre las diferencias temporarias que surgen entre las normas tributarias que afectan los activos y pasivos y el importe en libros en los estados financieros separados. Sin embargo, el impuesto a las ganancias diferido no se registra si surge del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no afecte la utilidad o pérdida contable o tributaria. El Impuesto a las ganancias diferido se determina aplicando la tasa impositiva vigente, a la fecha de los estados financieros separados y se espera que sean aplicables cuando los activos por impuesto a las ganancias diferido se realicen y/o los pasivos por impuesto a las ganancias diferido se liquiden.

Los Activos por impuesto a las ganancias diferido se reconocen en la medida que sea probable que se generen utilidades gravables futuras en la Compañía contra las cuales se puedan aplicar las diferencias temporarias.

Los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferido se compensan cuando hay un derecho legal para compensar los activos y pasivos tributarios corrientes y cuando los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferido se refieren al impuesto a las ganancias controladas por las autoridades tributarias donde hay la intención de compensar los saldos sobre una base neta.

### 2.14 Beneficios del personal

(a) Descanso vacacional.-

Las vacaciones anuales del personal se reconocen sobre la base del devengado. Al fin del ejercicio, se estima la obligación por la parte proporcional del periodo vacacional aun no completado por los empleados y se provisiona contra los resultados del ejercicio.

(b) Compensación por tiempo de servicios.-

La estimación para compensación por tiempo de servicios del personal se constituye por el íntegro de los derechos indemnizatorios de acuerdo con la legislación vigente y se provisiona por la parte proporcional de la obligación al fin del ejercicio.

### **2.15 Provisiones**

Las provisiones se reconocen solo cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para liquidar la obligación y se puede estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan en cada ejercicio y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del Estado separado de situación financiera. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la estimación es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

### **2.16 Contingencias**

Los Pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros separados, solo se revelan en nota a los estados financieros separados a menos que la posibilidad de una salida de recursos sea remota.

Los Activos contingentes no se reconocen en los estados financieros separados, solo se revelan en nota a los estados financieros separados cuando es probable que se produzca un ingreso de recursos.

Las partidas tratadas previamente como pasivos o activos contingentes, serán reconocidas en los estados financieros separados del ejercicio en el cual ocurra el cambio de probabilidades, esto es, cuando en el caso de pasivos se determine que es probable o virtualmente seguro; en el caso de activos que se producirá una salida o un ingreso de recursos, respectivamente.

### 3. Transacciones en moneda extranjera

Los saldos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2014 se encuentran expresados en Nuevos soles al tipo de cambio vigente al cierre del ejercicio de S/.2.981 para activos y S/.2.989 para pasivos por cada US\$1.00 (S/. 2.794 y S/.2.796 respectivamente al 31 de diciembre de 2013).

Al 31 de diciembre, la Compañía tenía activos y pasivos en Dólares estadounidenses como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Activos:</b>		
Efectivo	15,500	7,267
Cuentas por cobrar comerciales y relacionadas	37,768	70,465
<b>Total activos</b>	<u>53,268</u>	<u>77,732</u>
<b>Pasivos:</b>		
Obligaciones financieras	(4,948,565)	(5,728,733)
Cuentas por pagar comerciales y relacionadas	(322,803)	(314,811)
Otras cuentas por pagar	(21,713)	(22,933)
<b>Total pasivos</b>	<u>(5,293,081)</u>	<u>(6,066,477)</u>
<b>Posición pasiva, neta</b>	<u>(5,239,813)</u>	<u>(5,988,745)</u>

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía ha decidido asumir el riesgo de cambio que genere esta posición de mayores pasivos que activos en moneda extranjera; por lo tanto, no ha realizado operaciones de coberturas por riesgo de cambio con productos derivados a la fecha.

### 4. Efectivo

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>S/.</u>	<u>S/.</u>
Efectivo en entidades bancarias	46,571	35,032
Fondos en banco para fines específicos	8,262	62,375
<b>Total</b>	<u>54,833</u>	<u>97,407</u>

La Compañía mantiene sus depósitos en entidades bancarias locales, en nuevos soles y en dólares estadounidenses, son de libre disponibilidad y no generan intereses.

## 5. Cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	Saldos al 31 de diciembre de 2013	Transacciones		Saldos al 31 de diciembre de 2014
		Arrendamiento	Cobros	
	S/.	S/.	S/.	S/.
<b>Cuentas por cobrar a partes relacionadas entidades que tienen control conjunto o influencia significativa sobre la Compañía</b>				
<b>Asociadas</b>				
Grupo Pana S.A.	208,285	5,811,127	6,008,725	10,687
Marina Motors S.A.	2,201	-	-	2,201
<b>Total</b>	<b>210,486</b>	<b>5,811,127</b>	<b>6,008,725</b>	<b>12,888</b>

	Saldos al 31 de diciembre de 2013	Transacciones				Saldos al 31 de diciembre de 2014
		Recepción de servicios	Préstamos	Otros	Pagos	
	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.
<b>Cuentas por pagar a partes relacionadas entidades que tienen control conjunto o influencia significativa sobre la Compañía</b>						
<b>Controladora</b>						
Solent Enterprises SA	47,790	679,680	-	-	491,706	235,764
	47,790	679,680	-	-	491,706	235,764
<b>Asociadas</b>						
Grupo Pana S.A.	20,901	244,104	2,614,435	158,472	2,388,934	648,978
Marina Motors S.A.	-	42,934	-	-	37,245	5,689
Inmobiliaria Sudamericana S.A.C.	64,120	-	-	4,426	-	68,546
	85,021	287,038	2,614,435	162,898	2,426,179	723,213
<b>Total</b>	<b>132,811</b>	<b>966,718</b>	<b>2,614,435</b>	<b>162,898</b>	<b>2,917,885</b>	<b>958,977</b>

El saldo de las cuentas por cobrar comerciales está referido principalmente, a facturas por cobrar por los alquileres de inmuebles, no devengan intereses y son de vencimiento corriente.

Las transacciones realizadas con las partes relacionadas se han efectuado bajo condiciones normales de mercado. Los impuestos que estas transacciones generaron, así como las bases de cálculo para la determinación de estos, son los usuales en la actividad y se liquidan de acuerdo a normas tributarias vigentes.

**6. Otras cuentas por cobrar**

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	S/.	S/.
Reclamos a terceros	116,998	2,872
Crédito fiscal del Impuesto General a las Ventas	46,663	105,371
Saldo a favor del Impuesto a las ganancias	566,931	369,332
Impuesto Temporal a los Activos Netos	123,950	-
Otras cuentas por cobrar	28,293	-
<b>Total</b>	<b><u>882,835</u></b>	<b><u>477,575</u></b>

**7. Inversión en subsidiaria**

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	<u>Cantidad</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Participación</u>	<u>Importe en libros</u>		<u>Valor patrimonial de la Subsidiaria</u>	
				<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
				S/.	S/.	S/.	S/.
<b>Subsidiaria</b>			%				
Inmobiliaria Sudamericana S.A.C.	132,280	1.00	99.9999	<u>3,318,700</u>	<u>3,318,700</u>	8,674,975	5,911,784
<b>Total</b>				<b><u>3,318,700</u></b>	<b><u>3,318,700</u></b>		

## 8. Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	S/.	S/.
Terrenos	190,199,654	187,185,273
Edificaciones y otras construcciones	13,299,534	12,181,820
	<u>203,499,188</u>	<u>199,367,093</u>
<b><u>Adquirido con contratos de arrendamiento financiero</u></b>		
Edificaciones y otras construcciones (d)	27,484,483	28,004,841
<b>Total</b>	<b><u>230,983,671</u></b>	<b><u>227,371,934</u></b>

- (a) Los elementos de Propiedades de inversión antes detallados han sido entregados en arrendamiento operativo a una empresa relacionada (nota 5), mediante contratos de vencimiento anual y tarifas variables.
- (b) Al 31 de diciembre de 2014, las Propiedades de inversión comprenden 7 inmuebles ubicados en las provincias de Lima y Callao, como sigue:

Dirección	Distrito	Importe neto en libros		
		Terrenos	Edificaciones	Total
		S/.	S/.	S/.
Av. República de Panamá Nro. 3321	San Isidro	64,766,124	3,002,000	67,768,124
Av. Aviación Nro. 4928 Urb. Higuera	Santiago de Surco	24,199,758	6,991,426	31,191,184
Av. La Marina Nro. 3245	San Miguel	37,008,042	2,223,535	39,231,577
Calle Picchu Nro. 180 Urb. Maranga	San Miguel	7,500,282	158,688	7,658,970
Comandante Montero Nro. 1158	Surquillo	8,402,426	923,885	9,326,311
		<u>141,876,632</u>	<u>13,299,534</u>	<u>155,176,166</u>
Av. República de Panamá Nro. 4556	Surquillo	20,300,728	24,987,690	45,288,418
Av. Argentina Nro. 3699	Callao	28,022,294	2,496,793	30,519,087
		<u>48,323,022</u>	<u>27,484,483</u>	<u>75,807,505</u>
<b>Total</b>		<b><u>190,199,654</u></b>	<b><u>40,784,017</u></b>	<b><u>230,983,671</u></b>

Los terrenos y edificaciones se han medido al valor razonable al 31 de diciembre de 2014 y de 2013. Este valor está basado en una tasación hecha por un perito independiente con capacidad profesional reconocida y reciente en la localidad donde están situadas las Propiedades de inversión de la Compañía.

(c) El movimiento de las Propiedades de inversión durante el año ha sido como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificaciones</u>	<u>Total</u>
	S/.	S/.	S/.
<b>Saldos al 1 de enero de 2014</b>	187,185,273	40,186,661	227,371,934
<u>Adiciones por:</u>			
Ganancia neta por reajuste al valor razonable del año	-	597,356	597,356
Reajuste al valor razonable con incremento en Otras reservas de capital	3,014,381	-	3,014,381
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>190,199,654</b>	<b>40,784,017</b>	<b>230,983,671</b>

(d) La Compañía mediante un contrato de arrendamiento financiero, efectuó la construcción de los locales ubicados en el distrito de Surquillo y en la Provincia Constitucional del Callao que asciende a S/.27,484,483.

(e) Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía mantiene hipotecas sobre los inmuebles (nota 20).

(f) Los costos financieros de los contratos de arrendamientos financieros que mantiene la Compañía, han sido registrados en los resultados del año y son presentados en el Estado separado del resultado integral.

(g) La Gerencia de la Compañía efectuó una evaluación del Importe recuperable de sus Propiedades de inversión, y no encontró indicios de deterioro del valor de dichos activos, por lo que en su opinión, el Importe en libros de la inversión inmobiliaria es recuperable con los ingresos futuros que generará la Compañía.

## 9. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	S/.	S/.
<b>Parte corriente</b>		
<b>Pagarés: (a)</b>		
- en nuevos soles	-	547,118
- en dólares estadounidenses (US\$ 330,772 en 2014 y US\$ 304,871 en 2013)	988,679	852,418
	<u>988,679</u>	<u>1,399,536</u>
<b>Arrendamiento financiero (b)</b>		
Obligaciones por arrendamiento financiero (US\$ 524,866 en 2014 y US\$ 798,277 en 2013)	1,568,823	2,231,982
<b>Total parte corriente</b>	<u>2,557,502</u>	<u>3,631,518</u>
<b>Parte no corriente</b>		
<b>Pagarés: (a)</b>		
- en nuevos soles	-	-
- en dólares estadounidenses (US\$ 1,171,000 en 2014 y US\$ 1,479,856 en 2013)	3,500,119	4,137,676
	<u>3,500,119</u>	<u>4,137,676</u>
<b>Arrendamiento financiero (b)</b>		
Obligaciones por arrendamiento financiero (US\$ 2,921,927 en 2014 y US\$ 3,145,731 en 2013)	8,733,641	8,795,463
<b>Total parte no corriente</b>	<u>12,233,760</u>	<u>12,933,139</u>
<b>Total</b>	<u>14,791,262</u>	<u>16,564,657</u>

- (a) El saldo corresponde a pagarés y fueron destinados principalmente para financiar capital de trabajo, son de vencimiento corriente, están denominados en nuevos soles y dólares estadounidenses, devengan intereses a tasas de mercado que fluctúan entre el 6.25% y 7.30% anual.
- (b) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el saldo está referido a contratos de arrendamiento financiero suscritos con entidades financieras locales para la adquisición de inmuebles así como para la construcción de nuevos locales reconocidos como Propiedades de inversión; devengan intereses que fluctúan entre 6.65% y 6.97% y las últimas cuotas vencen entre febrero 2014 y diciembre 2020. Las cuotas de los arrendamientos financieros son pagadas en forma mensual.

El valor presente de los pagos mínimos futuros para las obligaciones por arrendamiento financiero por vencimiento es la siguiente:

	S/.
<b>Con vencimiento:</b>	
No mayor de 1 año (2015)	1,568,823
Más de 1 año y menos de 5 años	8,733,641
<b>Total</b>	<u>10,302,464</u>

Estos contratos de arrendamiento financiero devengarán costos financieros futuros por S/.1,814,553 (S/.2,430,811 en el 2013) hasta su vencimiento.

- (c) Durante el año 2014, todas las obligaciones financieras devengaron intereses por aproximadamente S/. 970,383 (S/.1,078,172 en el 2013), los cuales se presentan en el rubro costos financieros del Estado separado del resultado integral.

**10. Otras cuentas por pagar**

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	S/.	S/.
Tributos por pagar	12,876	50,333
Provisión para vacaciones y compensación por tiempo de servicios	12,282	2,560
Otras cuentas por pagar	26,001	64,693
<b>Total</b>	<u><b>51,159</b></u>	<u><b>117,586</b></u>

**11. Capital**

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el Capital de la Compañía está representado por 3,551,958 acciones de S/.1.00 valor nominal cada una, de las cuales 2,820,071, están autorizadas, suscritas y pagadas y las 731,887 restantes provienen de la capitalización del Superávit de revaluación. De acuerdo con la NIC 16 este superávit no debió ser capitalizado, sino mantenido como una cuenta separada en el patrimonio como "Superávit de revaluación". En consecuencia este importe no podrá ser retirado por los accionistas.

**12. Reserva legal**

Según la Ley General de Sociedades, se requiere que un mínimo del 10 por ciento de la utilidad distributable de cada ejercicio después del impuesto a la renta, se transfiera a una reserva legal hasta que ésta sea igual al 20 por ciento del capital. La reserva legal, que asciende a S/.754,087 al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 ya había alcanzado el límite antes señalado y por lo tanto, no será necesario incrementarla.

La reserva legal está destinada a compensar pérdidas futuras de la Compañía o puede ser capitalizada, existiendo en ambos casos la obligación de reponerla.

**13. Otras reservas de capital**

Corresponde al superávit resultante de incrementar el valor de los terrenos a su valor razonable en el año 2013 a S/.123,841,373. Dicho superávit, que asciende a S/.133,148,665 al 31 de diciembre de 2014 después de reconocer el ajuste por reactualización del valor razonable de S/.2,110,067 y el ajuste por reducción de tasa sobre el impuesto a las ganancias diferidas de S/.7,919,225, puede ser transferido a las utilidades de libre disposición cuando se venda el activo que generó el superávit (nota 8 c).

**14. Resultados acumulados**

- (a) Por acuerdo de Junta Obligatoria Anual de Accionistas del 24 de febrero de 2014, se acordó la distribución de dividendos por S/.1,000,000 de las utilidades del año 2013.
- (b) Por acuerdo de Junta Obligatoria Anual de Accionistas del 27 de marzo de 2013, se acordó la distribución de dividendos por S/.1,160,000 de las utilidades del año 2012.

**15. Ingresos por alquileres**

Este rubro comprende lo siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	S/.	S/.
Arrendamientos a partes relacionadas	5,811,127	5,518,529
Alquiler a terceros	12,461	24,960
<b>Total</b>	<b><u>5,823,588</u></b>	<b><u>5,543,489</u></b>

Los contratos de arrendamiento con los arrendatarios tienen las siguientes características:

- son de tipo operativo,
- tienen una vigencia de 1 año que empieza el 1 de enero y concluye el 31 de diciembre,
- devengan una merced conductiva de US\$ 170,810 mensuales,
- pueden dejarse sin efecto antes del término del contrato, con un aviso previo de 30 días y el pago de 2 mensualidades.

Estos contratos han sido renovados en las mismas condiciones hasta el 31 de diciembre de 2015.

**16. Gastos de administración**

Este rubro comprende lo siguiente:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<u>S/.</u>	<u>S/.</u>
Beneficios a empleados (a)	145,823	60,552
Servicios prestados por terceros	1,033,113	816,366
Tributos	444,671	450,720
Cargas diversas de gestión	61,582	49,916
Depreciación del año	13,250	15,066
<b>Total</b>	<b><u>1,698,439</u></b>	<b><u>1,392,620</u></b>

Beneficios a personal clave

Comprende aquellos beneficios pagados a los empleados de la Compañía que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la Compañía de forma directa o indirecta:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<u>S/.</u>	<u>S/.</u>
<b>Beneficios a empleados - corto plazo</b>		
Sueldos y salarios	95,345	40,548
Cotizaciones a la Seguridad Social	19,831	8,921
Vacaciones anuales pagadas y licencias por enfermedad pagadas	30,647	11,083
<b>Total</b>	<b><u>145,823</u></b>	<b><u>60,552</u></b>

**17. Impuesto a las ganancias**

(a) La Compañía registra el impuesto a las ganancias diferido de acuerdo a lo indicado en la nota 2.13. El detalle del impuesto a las ganancias mostrado en el Estado separado del resultado integral por los años terminados el 31 de diciembre es como sigue:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<u>S/.</u>	<u>S/.</u>
<b>Impuesto a las ganancias:</b>		
Diferido	524,251	(1,679,441)
<b>Total</b>	<b><u>524,251</u></b>	<b><u>(1,679,441)</u></b>

- (b) El movimiento de los activos y pasivos diferido por impuesto a las ganancias al 31 de diciembre de 2014 es como sigue:

	Saldos al 31 de diciembre de 2013	Abono (cargo) al Estado separado del resultado integral	(Abono) cargo Superávit de revaluación	Saldos al 31 de diciembre de 2014
	S/.	S/.	S/.	S/.
<b>Activo diferido:</b>				
Vacaciones	553	1,831	-	2,384
Ahorro tributario por perdida fiscal de años anteriores	-	75,515	-	75,515
<b>Total activo diferido</b>	<b>553</b>	<b>77,346</b>	<b>-</b>	<b>77,899</b>
<b>Pasivo diferido:</b>				
Incremento del valor razonable de terrenos	(56,155,581)	-	(904,314)	(57,059,895)
Incremento del valor razonable de edificaciones	(4,252,617)	(179,207)	-	(4,431,824)
Efecto de cambio de tasa del impuesto a las ganancias	-	1,253,185	7,197,225	8,450,410
Efecto de la diferencia de tasa de depreciación	(1,298,507)	(627,073)	-	(1,925,580)
<b>Total pasivo diferido</b>	<b>(61,706,705)</b>	<b>446,905</b>	<b>6,292,911</b>	<b>(54,966,889)</b>
<b>Total neto</b>	<b>(61,706,152)</b>	<b>524,251</b>	<b>6,292,911</b>	<b>(54,888,990)</b>

- (c) La Compañía ha calculado el impuesto a las ganancias del año 2014 de la siguiente forma:

Gasto por Impuesto sobre la utilidad del año 2014	835,477
Ingreso por el 30% de la pérdida tributaria 2013	(106,543)
Ingreso por la reducción del Pasivo por Impuesto a la renta diferido (del 30% al 26%)	(1,253,185)
<b>Total</b>	<b>(524,251)</b>

## 18. Situación tributaria

- (a) La tasa del Impuesto a la Renta por el ejercicio 2014 aplicable a las empresas es de 30%. Si la Compañía distribuye total o parcialmente sus utilidades, aplicará 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.

Adicionalmente, se gravará con la tasa del 4.1% a cargo de la Compañía 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.

- (b) El Impuesto a la Renta de los ejercicios 2010 al 2014, están pendientes de revisión por parte de la 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 correspondan.
- (c) El total del impuesto que grava las ventas (conocido como IGV) es de 18%, el cual incluye el 2% del impuesto de promoción municipal.
- (d) Mediante Ley N° 28424 y a partir del 1 de enero de 2005 se creó el Impuesto Temporal a los Activos Netos - ITAN que grava a los contribuyentes del Impuesto a la Renta de Tercera Categoría.

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, una vez deducidas las depreciaciones y amortizaciones admitidas por la Ley del Impuesto a la Renta. Para el ejercicio 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 a diciembre del propio 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.

- (e) Los contribuyentes cuyos ingresos hayan sido superiores a 150 UIT, están obligados a llevar libros electrónicos a partir del 1 de enero del 2015 según la Resolución de Superintendencia N° 379-2013/SUNAT, que modifica la R.S. N° 286-2009/SUNAT y R.S. N° 066-2013/SUNAT.
- (f) Para la determinación del Impuesto a la Renta e Impuesto General a las Ventas en operaciones entre vinculados y con empresas residentes en países o territorios de baja o nula imposición se debe aplicar las reglas de precios de transferencia. Estas normas obligan a contar con la documentación, información y el Estudio de Precios de Transferencia. Asimismo, deberá cumplirse con presentar la Declaración Jurada de Precios de Transferencia de acuerdo con las normas vigentes.

(g) De acuerdo con lo establecido por la Ley del Impuesto a la Renta y sus modificatorias los contribuyentes que declaren pérdidas tributarias anuales, tienen la facultad de recuperarla, optando por uno de los dos sistemas siguientes:

- Sistema A): La pérdida tributaria podrá ser compensada íntegramente con las rentas que se generasen hasta cuatro años a partir del año en que se declaró la pérdida.
- Sistema B): La pérdida tributaria se podrá compensar con utilidades gravables futuras año a año hasta su extinción final, aplicando dicha pérdida solo hasta el 50 por ciento de su utilidad gravable siguiente.

La Compañía actualmente viene aplicando el sistema A para la compensación de sus pérdidas tributarias, la cual asciende a S/. 251,717, aplicable a futuros ejercicios.

(h) Mediante la Ley N° 30296, publicada el 31 de diciembre de 2014, se han incorporado las siguientes modificaciones tributarias vigentes a partir del ejercicio 2015:

- (i) Se incorpora un supuesto por el cual no se aceptará el costo computable sustentado con comprobantes de pago emitidos por contribuyentes que a la fecha de emisión del comprobante la SUNAT les haya notificado la baja de su inscripción en el RUC.
- (ii) Se modifica la tasa aplicable a los dividendos y cualquier forma de distribución de las utilidades de acuerdo al siguiente detalle:

Ejercicios gravables	Tasas
2015 – 2016	6.80%
2017 – 2018	8.00%
2019 en adelante	9.30%

(iii) En el caso de las rentas empresariales y pagadores de rentas de obligaciones al portador, se aprobó una rebaja gradual de la tasa en los próximos años, conforme se indica a continuación:

Concepto	Años		
	2015 – 2016	2017 - 2018	2019 en adelante
Impuesto a la Renta	28%	27%	26%

- (iv) Finalmente, para efectos de determinar los pagos a cuenta del Impuesto a la Renta de Tercera Categoría del ejercicio gravable 2015, el coeficiente deberá ser multiplicado por el factor 0.9333.
- (v) Un régimen especial de depreciación para Edificios y Construcciones a partir del ejercicio gravable 2015, los cuales se podrán depreciar en 20% anual para efecto del Impuesto a la Renta, siempre que sean destinados exclusivamente al desarrollo empresarial y otras condiciones.

No se aplicará lo anterior, cuando dichos bienes hayan sido construidos total o parcialmente antes del 1 de enero de 2014.

## 19. Contingencias

La Gerencia de la Compañía opina que, como consecuencia de la aplicación de las normas tributarias, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 31 de diciembre de 2014. En todo caso, cualquier acotación al respecto por las autoridades tributarias se reconocería en el ejercicio que ocurra.

Asimismo, en opinión de la Gerencia de la Compañía y sus Asesores legales, la Compañía no presenta juicios y eventos de gran importancia pendientes de resolver u otras contingencias al 31 de diciembre de 2014.

## 20. Garantías otorgadas

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía ha otorgado hipotecas sobre sus Propiedades de inversión por S/.41,108,190 a favor de entidades financieras (S/.28,141,833 en 2013) como sigue:

Concepto	Dirección	A favor de:	Moneda	2014	2013
			de origen		
			US\$	S/.	S/.
<b>Garantías</b>					
Hipoteca	Av. Prolongación Aviación 4910 Santiago de Surco.	Banco de Crédito del Perú	5,459,684	16,892,262	6,273,927
Hipoteca	Av. La Marina 3241,3245,3247 San Miguel	Banco BBVA Continental	5,000,000	15,470,000	13,970,000
Hipoteca	Calle Contralmirante Montero	Banco de Crédito del Perú	593,496	1,836,277	1,658,228
Hipoteca	Av. República de Panamá – Surquillo Lt. I, y Sub-Lote 14-B, Mz FÑ, Urb. Maranga	Banco de Crédito del Perú	1,825,342	5,647,608	5,100,006
Hipoteca	San Miguel	Banco de Crédito del Perú	407,900	1,262,043	1,139,673
<b>Total</b>				<b>41,108,190</b>	<b>28,141,834</b>

Asimismo las obligaciones de la empresa relacionada Grupo Pana S.A. con una entidad financiera local, ascendentes a US\$.5,459,684 al 31 de diciembre de 2014, se encuentran garantizadas por estas hipotecas de la Compañía.

## 21. Información sobre el valor razonable de los instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía mantiene instrumentos financieros medidos al costo amortizado y su valor razonable estimado para divulgarlo en esta nota, así como el nivel en la jerarquía de valor razonable se describe a continuación:

### Nivel 1

Activos cuyo valor razonable es similar a su valor en libros – Para los activos y pasivos financieros que son líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), se considera que el valor en libros es similar a su valor razonable. Este supuesto también es aplicable para los depósitos a plazo, cuentas de ahorro sin un vencimiento específico e instrumentos financieros a tasa variable.

### Nivel 2

Instrumentos financieros a tasa fija – El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasa fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares.

### Nivel 3

Los activos financieros incluidos en el nivel 3 son medidos utilizando una técnica de valoración (modelo interno), basado en supuestos que no son soportados por precios de transacciones observables en el mercado actual para el mismo instrumento, ni basado en datos de mercado disponibles.

Durante el año 2014 y 2013 no se han realizado transferencias entre las jerarquías de nivel 1 y nivel 2.

En base a los criterios descritos anteriormente, la Gerencia estima que al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, los importes en libros del efectivo, cuentas por cobrar y por pagar y patrimonio son sustancialmente similares a sus valores razonables.

Los siguientes son los importes de los activos y pasivos financieros del Estado separado de situación financiera, clasificados por categorías:

	2014			Total
	Activos financieros		Pasivos financieros	
	A valor razonable (nivel 1)	Préstamos y cuentas por cobrar (Nivel 2)	Al costo amortizado (Nivel 2)	
	S/.	S/.	S/.	
<b>Activos</b>				
Efectivo	54,833	-	-	54,833
Cuentas por cobrar comerciales	-	73,755	-	73,755
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	12,888	-	12,888
Otras cuentas por cobrar	-	882,835	-	882,835
	54,833	969,478	-	1,024,311
<b>Pasivos</b>				
Obligaciones financieras	-	-	14,791,262	14,791,262
Cuentas por pagar comerciales	-	-	15,616	15,616
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	-	405,322	405,322
Otras cuentas por pagar	-	-	604,814	604,814
	-	-	15,817,014	15,817,014

## 22. Administración de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de capital. El programa de administración de riesgos de la Compañía se centra en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar los potenciales efectos adversos en su performance financiera.

La Gerencia sobre la base de un conocimiento técnico y de su experiencia, establece políticas para el control del riesgo de mercado, crediticio, liquidez y de capital.

### Riesgo de mercado

#### (i) Riesgo de tasa de cambio

El riesgo de tasa de cambio es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuro de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera. Las actividades de la Compañía la exponen al riesgo de pérdida debido a las fluctuaciones en los tipos de cambio del dólar estadounidense, debido a que adquiere y tiene obligaciones financieras en moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía tiene una posición pasiva neta en moneda extranjera de aproximadamente US\$.5,239,813 (posición pasiva neta de US\$.5,988,745, al 31 de diciembre de 2013) (ver nota 3).

La diferencia de cambio neta al 31 de diciembre se conforma de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	S/.	S/.
Ganancia por diferencia de cambio	642,500	731,671
Pérdida por diferencia de cambio	<u>(1,631,082)</u>	<u>(2,175,270)</u>
(Pérdida) por diferencia de cambio, neta	<u><b>(988,582)</b></u>	<u><b>(1,443,599)</b></u>

La Gerencia de la Compañía monitorea y analiza las acciones a tomar ante las fluctuaciones en el tipo de cambio de la moneda peruana frente al Dólar estadounidense de manera que no afecte significativamente los resultados de sus operaciones.

El siguiente cuadro muestra la sensibilidad en los resultados de los años 2014 y 2013 si el dólar estadounidense hubiera tenido una devaluación / revaluación de 10 por ciento (variación que es considerada razonable) respecto al Nuevo sol, asumiendo a las demás variables constantes:

<u>Análisis de sensibilidad</u>	<u>Aumento /disminución en el tipo de cambio</u>	<u>Efecto en la utilidad antes de impuestos</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
		S/.	S/.
Dólares	5%	1,403	1,950
Dólares	10%	2,806	3,899
Dólares	-5%	(1,403)	(1,950)
Dólares	-10%	(2,806)	(3,899)

(ii) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de sus otros activos financieros a largo plazo. Las obligaciones a tasas variables exponen a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Las obligaciones financieras a tasas fijas exponen a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La política de la Compañía es mantener su endeudamiento en instrumentos que devengan tasas fijas.

La Compañía no tiene activos significativos que generen intereses; los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Compañía son independientes de los cambios en la tasas de interés en el mercado. La Gerencia considera que no es relevante presentar el análisis de sensibilidad considerando que las tasas de interés de su financiamiento son fijas y el plazo de su endeudamiento es a corto plazo (ver nota 9).

(iii) Riesgo de precios

La Compañía está expuesta al riesgo comercial proveniente de cambios a las Propiedades de inversión que arrienda; sin embargo, la Gerencia considera que dicho riesgo se ve reducido por las políticas de negociación seguidas con su empresa relacionada (arrendataria principal). Con respecto a los precios de los alquileres, la Gerencia no espera que éstos varíen de manera desfavorable en forma significativa en el futuro.

### Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra por incumplir con una obligación. Los activos financieros de la Compañía potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito por sus actividades operativas corresponden principalmente a los depósitos en bancos e instituciones financieras y las cuentas por cobrar comerciales. Con relación a las cuentas bancarias, la Compañía, mantiene cuentas bancarias en diversas entidades financieras de primer orden y de reconocido prestigio en el mercado local, por lo que no representan riesgo crediticio. Con respecto a las cuentas por cobrar comerciales, estas se originan principalmente por los alquileres de inmuebles; la Compañía controla los riesgos de créditos o el riesgo de incumplimiento de terceros, mediante la implementación de aprobaciones de créditos, límites y procedimientos de monitoreo.

### Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros a su vencimiento a un costo razonable.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Gerencia de la Compañía considera que cuenta con capacidad crediticia suficiente que le permite tener acceso a líneas de crédito en entidades financieras locales y del exterior de primer orden, en condiciones razonables. (Ver nota 9).

Los pasivos financieros de la Compañía, clasificados considerando el tiempo que resta desde la fecha del Estado separado de situación financiera hasta su vencimiento, son:

<u>Vencimientos</u>	<u>Obligaciones financieras</u>	<u>Cuentas por pagar comerciales</u>	<u>Cuentas por pagar partes relacionadas</u>	<u>Otras cuentas por pagar</u>
	S/.	S/.	S/.	S/.
<b>Al 31 de diciembre 2014</b>				
Hasta 1 año	2,557,502	15,616	958,977	51,159
Más de 1 año	12,233,760	-	-	-
<b>Total</b>	<b>14,791,262</b>	<b>15,616</b>	<b>958,977</b>	<b>51,159</b>
<b>Al 31 de diciembre 2013</b>				
Hasta 1 año	3,631,518	538	132,811	117,586
Más de 1 año	12,933,139	-	-	-
<b>Total</b>	<b>16,564,657</b>	<b>538</b>	<b>132,811</b>	<b>117,586</b>

### Riesgo de capital

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

Los objetivos de la Compañía cuando gestiona su capital son: (i) salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y (ii) mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento, este ratio se calcula dividiendo la deuda neta entre el patrimonio. La deuda neta corresponde al total del endeudamiento (incluyendo el endeudamiento corriente y no corriente) menos el efectivo.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Total endeudamiento, neto del Pasivo por impuesto a las ganancias diferido de S/.54,888,090 (S/.61,706,152 en el 2013)	15,817,014	16,815,592
Efectivo	<u>(54,833)</u>	<u>(97,407)</u>
Deuda neta	15,762,181	16,718,185
Patrimonio	<u>164,682,219</u>	<u>153,078,758</u>
Índice deuda / capital	<u>0.10</u>	<u>0.11</u>

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía (notas 11, 12, 13 y 14).