

**INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.**

**Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2014 y de 2013**

**(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)**



# ¡El Perú vota por Datos Libres!

[datosperu.org](http://datosperu.org)

**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](http://DatosPeru.org)



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

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

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:  
Inversiones Villa El Salvador S.A.C.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inversiones Villa El Salvador S.A.C., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas incluidas de la 1 al 21 adjuntas a dichos estados financieros.

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

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

### *Responsabilidad del Auditor*

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

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

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

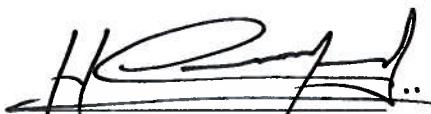
*Opinión*

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

Lima, Perú

9 de marzo de 2015

Refrendado por:



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

*CAIPO Y ASOCIADOS*

## **INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.**

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

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
<b>Estados Financieros</b>	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados Integrales	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4 - 5
Notas a los Estados Financieros	6 - 31

INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

(Expresado en miles de nuevos soles)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>		<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Activo</b>				<b>Pasivo</b>			
<b>Activo corriente</b>				<b>Pasivo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	2,195	3,510	Acreedores comerciales	12	205	277
Otros activos financieros	6	5,361	-	Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	87	157
Deudores comerciales	7	693	615	Otras cuentas por pagar		389	97
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	8	32	2				
Otras cuentas por cobrar	9	1,205	1,301	<b>Total pasivo corriente</b>		681	531
Gastos contratados por anticipado		1	41				
<b>Total activo corriente</b>		9,487	5,469	<b>Pasivo no corriente</b>			
<b>Activo no corriente</b>				Otras cuentas por pagar		307	289
Otras cuentas por cobrar	9	2,050	2,922	Pasivo diferido por impuesto a las ganancias	11	2,363	1,333
Propiedades de inversión	10	36,820	33,792				
Mobiliario y equipo		273	258	<b>Total pasivo no corriente</b>		2,670	1,622
<b>Total activo no corriente</b>		39,143	36,972	<b>Total pasivo</b>		3,351	2,153
<b>Total activo</b>		48,630	42,441	<b>Patrimonio</b>			
				Capital	13	37,172	37,172
				Otras reservas de capital	14	337	107
				Resultados acumulados		7,770	3,009
				<b>Total patrimonio</b>		45,279	40,288
				<b>Total pasivo y patrimonio</b>		48,630	42,441

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

INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

Estado de Resultados Integrales

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

(Expresado en miles de nuevos soles)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos por servicios inmobiliarios	15	6,694	5,617
Costo de servicios por servicios inmobiliarios	16	( 2,364)	( 2,248)
<b>Utilidad bruta</b>		4,330	3,369
Gastos de administración	17	( 246)	( 218)
Otros gastos	18	( 62)	( 348)
Otros ingresos	18	343	44
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	10 (d)	2,510	10,741
<b>Utilidad operativa</b>		6,875	13,588
Gastos financieros	19	( 20)	( 196)
Ingresos financieros	19	153	78
		133	( 118)
<b>Utilidad antes de impuesto a las ganancias</b>		7,008	13,470
Impuesto a las ganancias	11	( 1,913)	( 4,044)
<b>Utilidad del año</b>		5,095	9,426
Otros resultados integrales		-	-
<b>Total de resultados integrales</b>		5,095	9,426

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

## INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

## Estado de Cambios en el Patrimonio

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

(Expresado en miles de nuevos soles)

	<u>Número de acciones</u>	<u>Capital</u>	<u>Otras reservas de capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldos al 1 de enero de 2013	6,414	6,414	-	( 5,826)	588
Utilidad del año	-	-	-	9,426	9,426
<b>Total resultados integrales</b>	-	-	-	9,426	9,426
Capitalización de acreencias	30,758	30,758	-	-	30,758
Transferencia a otras reservas de capital	-	-	107	( 107)	-
<b>Total transacciones con accionistas</b>	30,758	30,758	107	( 107)	30,758
Otros	-	-	-	( 484)	( 484)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	37,172	37,172	107	3,009	40,288
Utilidad del año	-	-	-	5,095	5,095
<b>Total resultados integrales</b>	-	-	-	5,095	5,095
Transferencia a otras reservas de capital	-	-	230	( 230)	-
<b>Total resultados con accionistas</b>	37,172	37,172	230	( 230)	37,172
Otros	-	-	-	( 104)	( 104)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	37,172	37,172	337	7,770	45,279

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

INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

Estado de Flujos de Efectivo

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

(Expresado en miles de nuevos soles)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes	2,633	5,639
Efectivo pagado a proveedores, relacionadas, empleados y administración tributaria	( 3,594)	( 2,910)
Otros cobros (pagos) relativos a las actividades de operación	391	( 33)
	-----	-----
<b>Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación</b>	( 570)	2,696
	-----	-----
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
Adquisición de mobiliario y equipo	( 71)	( 96)
Adquisición de propiedades de inversión	( 574)	( 264)
	-----	-----
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>	( 645)	( 360)
	-----	-----
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento pago a entidades relacionadas</b>	( 100)	( 289)
	-----	-----
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento</b>	( 100)	( 289)
	-----	-----
<b>(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	( 1,315)	2,047
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	3,510	1,463
	-----	-----
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	2,195	3,510
	=====	=====

INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

Estado de Flujos de Efectivo

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

	2014	2013
Utilidad del año	5,095	9,426
Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación:		
Depreciación	35	23
Provisión de cobranza dudosa	41	
Impuesto a las ganancias diferido	925	3,585
Ajuste a valor razonable de propiedades de inversión	( 2,510)	( 10,741)
Otras provisiones	78	-
Costo de enajenación por retiros de propiedades de inversión	-	311
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo:		
Deudores comerciales	( 119)	( 221)
Otros activos financieros	( 5,361)	-
Otras cuentas por cobrar	968	264
Gastos contratados por anticipado	40	12
Acreedores comerciales	( 72)	56
Otras cuentas por pagar	371	( 35)
Ingresos diferidos	( 61)	16
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de Operación	( 570)	2,696

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

INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

(1) Antecedentes y Actividad Económica

(a) Antecedentes

Inversiones Villa El Salvador S.A.C. (en adelante “la Compañía”), es una sociedad anónima cerrada peruana, constituida el 1 de agosto de 2008 en la ciudad de Lima, y es subsidiaria de Inmuebles Panamericana S.A. (empresa domiciliada en Lima, en adelante “IPSA”, la cual posee el 99.99 % de las acciones representativas de su capital).

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

(b) Actividad Económica

La actividad principal de la Compañía es el desarrollo del proyecto inmobiliario Centro Comercial: “Mega Express Villa El Salvador”. El Centro Comercial inició operaciones el 24 de abril de 2012.

(c) Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 fueron aprobados por la Gerencia de la Compañía el 19 de enero de 2015 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos serán aprobados por la Junta General de Accionistas, sin modificaciones.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados en Junta General de Accionistas el 14 de febrero de 2014.

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

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros Separados

(a) Declaración de Cumplimiento

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

(b) Responsabilidad de la Información

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

(c) Bases de Medición

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

(d) Moneda Funcional y Moneda de Presentación

La Gerencia de la Compañía ha definido el Nuevo Sol (S/) como su moneda funcional y de presentación en sus estados financieros.

## INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

### Notas a los Estados Financieros

#### (e) Estimados y Criterios Contables Significativos

Los estimados y criterios contables usados en la elaboración de los estados financieros son continuamente evaluados por la Gerencia y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros, que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes pueden diferir de los respectivos resultados reales. Las estimaciones y supuestos que tienen riesgo de causar ajustes a los saldos de los activos y pasivos informados se presentan a continuación:

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

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

#### (f) Uso de Juicios y Estimaciones

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

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

##### (i) Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros se describe en las siguientes notas.

##### (ii) Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año terminado el 31 de diciembre de 2014 se incluye en las siguientes notas:

##### *Medición de los valores razonables*

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

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que

## INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

### Notas a los Estados Financieros

se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

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

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

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

#### (3) Principales Políticas Contables

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

##### (a) Efectivo y Equivalentes al Efectivo

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

## INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

### Notas a los Estados Financieros

#### (b) Deudores Comerciales

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

La estimación para deterioro de cuentas comerciales se establece si existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar los montos de las cuentas de deudores comerciales de acuerdo con los términos originales de la venta. Para tal efecto, la Gerencia evalúa la suficiencia de la estimación a través de un análisis individual de la antigüedad de las cuentas por cobrar, el cual fue previamente establecido en base a las estadísticas de cobrabilidad, al juicio y experiencia de la Gerencia quienes concluyeron que debe constituirse una estimación para todas las cuentas vencidas mayores a 120 días, excepto aquellas en que exista evidencia suficiente de cobro. Como resultado de dicha evaluación, la estimación por deterioro de cuentas comerciales es cargada a resultados en el ejercicio de ser requerida.

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

#### (c) Instrumentos Financieros

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

Los instrumentos financieros se reconocen en la fecha en que son originados y se clasifican como activo o pasivo según con la sustancia de acuerdo contractual que les dio origen. Los intereses, las ganancias y las pérdidas generadas por un instrumento financiero clasificado como de activo o pasivo, se registran como gastos o ingresos en el estado de resultados integrales. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

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

INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

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

(i) Activos financieros

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

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

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

(ii) Pasivos financieros

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

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

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

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

(d) Baja de Activos y Pasivos Financieros

(i) Activos financieros:

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

(i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha

INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso (“pass through”); y (iii) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, sí ha transferido su control.

(ii) **Pasivos financieros:**

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

(e) **Compensación de Instrumentos Financieros**

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

(f) **Valor Razonable**

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

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

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

(g) **Costos de Financiamiento**

Los costos de financiamiento son todos aquellos intereses pagados y devengados, diferencias de cambio o reajustes y otros costos de obligaciones con bancos e instituciones financieras y obligaciones con el público que son reconocidos como gastos financieros cuando son incurridos, excepto cuando dichos costos son directamente imputables a la construcción de propiedades de inversión, los cuales deben ser capitalizados, formando parte del costo de dichos activos.

INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(h) Propiedades de Inversión

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

Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente a costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Con posterioridad a la valoración inicial la Compañía, ha optado por valorizar sus propiedades de inversión a su valor razonable, que refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera. La gerencia calculará en cada cierre contable las variaciones de este valor, de acuerdo al modelo de flujos descontados. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen y no son objeto de amortización anual. En relación con los proyectos en curso la Compañía ha determinado valorizar los proyectos inmobiliarios en curso al valor de costo del terreno más todos los desembolsos necesarios para su desarrollo y construcción, debido a que durante la etapa de desarrollo no es probable encontrar transacciones en el mercado sobre activos similares con la fiabilidad suficiente para utilizar estos precios como valores razonables.

Una vez que se termina la construcción y se colocan comercialmente los contratos de arrendamiento se puede determinar de manera fiable los ingresos y, de esta forma, es posible medir el valor razonable de las nuevas propiedades de inversión a través del modelo de flujos descontados.

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

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

(i) Mobiliario y Equipo

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

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

INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

de mantenimiento, se cargan normalmente a los resultados del período en que se incurran los costos.

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

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

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

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

(j) Pérdida por Deterioro

La Compañía revisa y evalúa la desvalorización de sus activos cuando existen acontecimientos o cambios económicos que indican que el valor de un activo no pueda ser recuperable. Cuando el valor del activo en libros excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro en el estado de resultados integrales.

El valor recuperable de un activo se define como el mayor importe entre el precio de venta neto y su valor en uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre. El valor en uso es el valor presente de los flujos futuros estimados a ser generados del uso continuo de un activo y de su disposición al final de su vida útil. El valor presente se determina utilizando una tasa de descuento que refleja el valor actual de dichos flujos y los riesgos específicos del activo. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la unidad generadora de efectivo.

La reversión de la provisión para desvalorización de activos reconocidos en años anteriores es registrada cuando hay una indicación de que las pérdidas ya no existen o han disminuido. La reversión se registra en el estado de resultados integrales.

(k) Acreedores Comerciales

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

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

## INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

### Notas a los Estados Financieros

#### (l) Impuesto a las Ganancias

##### *Impuesto a las ganancias corriente*

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

##### *Impuesto a las ganancias diferido*

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

Los pasivos diferidos son reconocidos para todas las diferencias temporales.

Los activos diferidos son reconocidos para todas las diferencias deducibles temporales y las pérdidas arrastrables, en la medida que sean probables que se puedan usar al calcular la renta imponible de años futuros. El valor en libros del activo diferido es revisado en cada fecha del estado separado de situación financiera y es reducido en la medida en que sea improbable que exista suficiente utilidad imponible contra la cual se pueda compensar todo o parte del activo diferido. Los activos diferidos no reconocidos son reevaluados en cada fecha del estado separado de situación financiera.

Los activos y pasivos diferidos son compensados si existe el derecho legal de compensarlos y los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad y la misma autoridad tributaria.

#### (m) Provisiones

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

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

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

#### (n) Pasivos y Activos Contingentes

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

INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

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

(o) **Reconocimiento de Ingresos**

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

*Ingresos por alquileres*

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

*Ingresos por servicios*

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

*Ingresos por intereses*

Los intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido, de forma que refleje el rendimiento efectivo del activo, a menos que su recuperación sea incierta.

*Pie de ingreso*

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

(p) **Reconocimiento de Costos y Gastos**

Los costos y gastos se reconocen a medida que devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

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

(q) **Transacciones y Saldos en Moneda Extranjera**

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

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

INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(r) Clasificación de Saldos en Corriente y No Corriente

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

En el caso que existiese pasivos financieros cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Compañía, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, podrían clasificarse como pasivos.

(s) Normas Pendientes de Adopción por la Compañía

Las siguientes normas e interpretaciones han sido publicadas con aplicación para períodos que comienzan con posterioridad a la fecha de presentación de estos estados financieros:

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

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

INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

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

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

(4) Administración de Riesgos Financieros

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

La Gerencia de la Compañía es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y, sobre la base de su conocimiento y experiencia, controla los riesgos antes indicados, siguiendo las políticas aprobadas por la Junta General de Accionistas. Los aspectos más importantes para la gestión de estos riesgos son:

(a) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La exposición de la Compañía a los tipos de cambio se relaciona principalmente a las actividades operativas de la Compañía. La Gerencia considera que las fluctuaciones futuras en el tipo de cambio de la moneda peruana frente al dólar estadounidense no afectarán significativamente los resultados de las operaciones futuras de la Compañía.

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

	En miles de US\$	
	2014	2014
<b>Activos:</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	150	33
Deudores comerciales	10	2
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	8	-
Otras cuentas por cobrar	-	18
	-----	-----
	168	53
	-----	-----
<b>Pasivos:</b>		
Acreedores comerciales	( 4)	( 2)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	( 1)	( 26)
	-----	-----
	( 5)	( 28)
	=====	=====
Posición activa neta	163	25
	=====	=====

INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía registró una ganancia neta en cambio por miles de S/. 18 (miles de S/. 38 al 31 de diciembre de 2013).

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

<u>Análisis de sensibilidad</u>	<u>Cambios en las tasas de tipo de cambio %</u>	<u>En miles de S/.</u>
Devaluación	5	( 26)
Devaluación	10	( 51)
Revaluación	5	26
Revaluación	10	51

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

(b) Riesgo de tasa de interés

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

(c) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente cuentas por cobrar y préstamos); incluyendo depósitos en bancos.

El riesgo de crédito originado por la incapacidad de los deudores comerciales de la Compañía para cumplir con el pago de sus obligaciones a medida que vencen (sin tomar en cuenta el valor razonable de cualquier garantía u otros valores en prenda); y por el incumplimiento de las contrapartes en transacciones en efectivo y equivalente de efectivo si hubiere, está limitado a los saldos depositados en bancos y a las cuentas

INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

por cobrar a la fecha del estado de situación financiera. La Compañía deposita sus excedentes de fondos en instituciones financieras de primer orden. La Compañía no espera incurrir en pérdidas significativas por riesgo de crédito.

(d) Riesgo de liquidez

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

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

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

	En miles de S./		
	Menos de 1 año	Entre 2 y 5 años	Total
Al 31 de diciembre de 2014:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (nota 12)	538	167	705
Cuentas por pagar a entidades relacionadas (nota 7)	87	-	87
	-----	-----	-----
	625	167	792
	=====	=====	=====

Al 31 de diciembre de 2013:

	En miles de S./		
	Menos de 1 año	Entre 2 y 5 años	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (nota 11)	281	125	406
Cuentas por pagar a entidades relacionadas (nota 7)	157	-	157
	-----	-----	-----
	438	125	563
	=====	=====	=====

(e) Administración de capital

El objetivo de la Compañía al administrar el capital es salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha y proporcionar el retorno esperado a sus accionistas y los beneficios respectivos a los otros grupos de interés; así como mantener una estructura óptima para reducir el costo del capital.

Con el fin de mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía puede ajustar el monto de los dividendos pagados a los accionistas, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir la deuda.

INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

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

	En miles de S/.	
	2014	2013
Acreedores comerciales	205	277
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	87	157
Otras cuentas por pagar	500	129
Menos, efectivo y equivalentes al efectivo	( 2,195)	( 3,510)
Otros Activos Financieros	( 5,361)	-
-----	-----	-----
Deuda, neta	( 6,764)	( 2,947)
-----	-----	-----
Patrimonio	45,279	40,288
=====	=====	=====
Índice de deuda / patrimonio (veces)	( 0.149)	( 0.073)
=====	=====	=====

(f) Valor razonable - Clasificación Contable y Valores Razonables

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

INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

**Al 31 de diciembre 2014:**

**Activos financieros no medidos a valor razonable**

	<u>Nota</u>	En miles de S/.			<u>Valor razonable</u>
		<u>Préstamos y partidas por cobrar</u>	<u>Otros pasivos financieros</u>	<u>Total</u>	
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	2,195	-	2,195	2,195
Otros activos financieros	6	5,361	-	5,361	5,361
Deudores comerciales	7	693	-	693	693
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	8	32	-	32	32
Otras cuentas por cobrar	9	3,256	-	3256	3,256
		-----	-----	-----	-----
		11,537	-	11,537	11,537
		-----	-----	-----	-----

**Pasivos financieros no medidos a valor razonable**

Pasivos financieros		-			
Acreedores comerciales	12	-	205	205	205
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	-	87	87	87
Otras cuentas por pagar		-	500	500	500
		-----	792	792	792
		-----	-----	-----	-----

INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

<u>Nota</u>	En miles de S./			
	Valor en libros		Valor razonable	
	Préstamos y partidas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 2
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	3,510	-	3,510
Deudores comerciales	7	615	-	615
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	8	2	-	2
Otras cuentas por cobrar	9	4,223	-	4,223
		-----	-----	-----
		8,350	-	8,350
		-----	-----	-----
<b>Pasivos financieros no medidos a valor razonable</b>				
Pasivos financieros		-		
Acreedores comerciales	12	-	277	277
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	-	157	157
Otras cuentas por pagar		-	129	129
		-----	-----	-----
		-	563	563
		-----	-----	-----

**Al 31 de diciembre 2013:**

**Activos financieros no medidos a valor razonable**

Efectivo y equivalentes al efectivo	5	3,510	-	3,510	3,510
Deudores comerciales	7	615	-	615	615
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	8	2	-	2	2
Otras cuentas por cobrar	9	4,223	-	4,223	4,223
		-----	-----	-----	-----
		8,350	-	8,350	8,350
		-----	-----	-----	-----

**Pasivos financieros no medidos a valor razonable**

Pasivos financieros		-			
Acreedores comerciales	12	-	277	277	277
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	-	157	157	157
Otras cuentas por pagar		-	129	129	129
		-----	-----	-----	-----
		-	563	563	563
		-----	-----	-----	-----

INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(5) Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Comprende lo siguiente:

	En miles de S./	
	2014	2013
Caja	1	-
Cuentas corrientes (a)	2,194	910
Depósitos a plazo (b)	-	2,600
	-----	-----
	2,195	3,510
	=====	=====

- (a) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 la Compañía mantiene cuentas corrientes en bancos locales en moneda nacional y en moneda extranjera, dichos fondos son de libre disponibilidad.
- (b) Al 31 de diciembre de 2013, mantenía depósitos a plazo en el Banco de Crédito del Perú por miles de S/. 2,600, con vencimiento a 8 días y generó interés a tasa entre 1.5% a 3.90% anual.

(6) Otros Activos Financieros

Al 31 de diciembre de 2014, corresponde a los Fondos Mutuos que mantiene la Compañía con Sociedades Administradoras de Fondos: Credifondos por miles de S/. 1,028 y con Fondos SURA por miles de S/. 4,333. Dichos fondos son de libre disponibilidad y vencimiento corriente.

(7) Deudores Comerciales

Comprende lo siguiente:

	En miles de S./	
	2014	2013
Alquileres por renta mínima	300	226
Alquileres por renta variable	111	95
Servicios mantenimiento	264	286
Derecho de llave	20	11
Otros	50	8
	-----	-----
	745	626
Menos, estimación para cuentas de cobranza dudosa	52	11
	-----	-----
	693	615
	=====	=====

INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

El detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar es el siguiente:

	<u>En miles de S./</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Vigentes	190	155
Vencidos hasta 30 días	321	289
Vencidos mayores a 30 días	234	182
	-----	-----
	745	626
	=====	=====

Al 31 de diciembre de 2014 existen cuentas por cobrar deterioradas ascendente a miles de S/. 52.

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

	<u>En miles de S./</u>
Dentro de un año	31
Entre 1 y 5 años	3,843
Más de 5 año	46,551
	-----
	50,425
	=====

(8) Transacciones y Saldos con Relacionadas

(a) Durante los años 2014 y 2013, las principales transacciones efectuada por la Compañía con sus entidades relacionadas fueron como sigue:

	<u>En miles de S./</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Intereses por préstamos para capital de trabajo	3	193
Honorarios administrativos	299	272

INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(b) Al 31 de diciembre de este rubro comprende lo siguiente:

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Por cobrar:		
Sociedad de Inversión y Gestión S.A.C.	2	2
Inmuebles Panamericana S.A.	25	-
Inversiones Alameda Sur S.A.C.	5	-
	-----	-----
	32	2
	=====	=====
Por pagar:		
Inmuebles Panamericana S.A.(i)	4	58
Administradora Panamericana S.A.	83	99
	-----	-----
	87	157
	=====	=====

(i) Al 31 de diciembre del 2014 las cuentas por pagar corresponde a préstamos para el pago de obligaciones propias del mantenimiento del Centro Comercial.

(9) Otras Cuentas por Cobrar

Comprende lo siguiente:

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Parte corriente		
Crédito fiscal por Impuesto General a las Ventas	1,205	1,011
Pagos a cuenta impuesto a las ganancias	-	282
Anticipos a proveedores	-	8
	-----	-----
	1,205	1,301
	=====	=====
Parte no corriente		
Crédito fiscal por Impuesto General a las Ventas	2,050	2,922
	-----	-----
	2,050	2,922
	=====	=====

INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(10) Propiedades de Inversión

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Saldos inicial	33,792	22,642
Adiciones	574	264
Retiros	( 56)	( 341)
Reclasificaciones	-	486
Ajuste a valor razonable	2,510	10,741
	-----	-----
Saldos final	36,820	33,792
	=====	=====

- (a) El inicio de operaciones del Centro Comercial fue en abril de 2012 (nota 1(b)), fecha en la que la Compañía procedió a la activación de los costos registrados como trabajos en curso.
- (b) Las reclasificaciones corresponden a las transferencias de escaleras eléctricas de mobiliario y equipo a propiedades de inversión.
- (c) El rubro Propiedades de inversión incluye intereses y otros gastos financieros activados por estar vinculados a la construcción de activos calificados, según los criterios indicados en la nota 3(g).
- (d) Las Propiedades de inversión son presentadas al valor razonable, que ha sido determinado con base en valuaciones realizadas por la Gerencia, que toman de referencia los flujos futuros de ingresos sobre los supuestos de tasa de vencimiento, tasa de descuento y período de proyección. El valor razonable no ha sido determinado sobre transacciones observadas en el mercado por la naturaleza de las propiedades y la falta de datos comparables en el mercado.

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

	2014	2013
Tasa de crecimiento de ventas	3.32%	3.00%
Tasa de descuento	10.18%	10.46%

Al 31 de diciembre de 2014, la Gerencia ha determinado un incremento de valor en sus propiedades de inversión por miles de S/. 2,510 (Incremento de miles de S/. 10,741 al 31 de diciembre de 2013). En opinión de la Gerencia no existirán otros cambios económicos que indiquen que el valor de esta inversión no puede ser recuperable.

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

## INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

### Notas a los Estados Financieros

razonable, considerando el tipo de activos que posee la Compañía.

**(11) Impuesto a las Ganancias**

(a) La composición del gasto por impuesto a las ganancias por los años 2014 y 2013:

	En miles de S./	
	2014	2013
Corriente	( 987)	( 459)
Diferido	( 926)	( 3,585)
	( 1,913)	( 4,044)
	=====	=====

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

	En miles de S./							Saldos al 31.12.2014
	Saldos al 01.01.2013	Adiciones (deducciones) resultados	Adiciones (deducciones) patrimonio	Saldos al 31.12.2013	Adiciones (deducciones) resultados	Adiciones (deducciones) patrimonio	Efecto cambio de tasa	
Pasivo:								
Valor razonable de propiedades de inversión	2,499	( 3,222)	-	( 723)	( 736)	-	81	( 1,378)
Diferencia entre la depreciación financiera y tributaria	237	( 363)	( 484)	( 610)	( 319)	( 104)	48	( 985)
	2,736	( 3,585)	( 484)	( 1,333)	( 1,055)	( 104)	129	( 2,363)
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

**(12) Acreedores Comerciales**

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

**(13) Capital**

Al 31 de diciembre de 2014 el capital de la Compañía está representado por 37,172,496 acciones comunes, íntegramente suscritas y pagadas cuyo valor nominal es de S/. 1.00 cada una (37,172,496 acciones comunes al 31 de diciembre de 2013).

Mediante Junta General de Accionistas de fecha 31 de octubre de 2013 se aprobó la capitalización de acreencias que mantenía con Inmuebles Panamericana S.A por miles S/. 30,758.

INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 la estructura de participación accionaria de la Compañía es la siguiente:

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

(14) Otras Reservas de Capital

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

Al 31 de diciembre de 2014 el monto de la reserva legal asignado ascendió a miles de S/.337.

(15) Ingresos por Servicios Inmobiliarios

Comprende lo siguiente:

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Alquiler renta mínima	3,917	3,217
Alquiler renta variable	409	269
Mantenimiento	1,860	1,618
Publicidad	371	302
Derecho de llave	104	97
Otros	33	114
	-----	-----
	6,694	5,617
	=====	=====

(a) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, los ingresos por alquiler de locales comprenden los ingresos por renta mínima y variable.

INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(16) Costo de los Servicios Inmobiliarios

Comprende lo siguiente:

	En miles de S./	
	2014	2013
Servicio de administración	299	272
Servicios prestados por terceros	1,949	1,858
Tributo	116	118
	-----	-----
	2,364	2,248
	=====	=====

(17) Gastos de Administración

Comprende lo siguiente:

	En miles de S./	
	2014	2013
Servicios prestados por terceros	76	81
Cargas diversas de gestión	94	103
Provisión de cobranza dudosa	41	11
Depreciación y amortización	35	23
	-----	-----
	246	218
	=====	=====

(18) Otros Ingresos y Gastos

Comprende lo siguiente:

	En miles de S./	
	2014	2013
Ingresos		
Otros ingresos	343	44
	-----	-----
	343	44
=====	=====	=====
Gastos		
Pérdida por enajenación de propiedades de inversión y otros	( 56)	( 341)
Sanciones administrativas y fiscales	-	( 3)
Otros gastos	( 6)	( 4)
	-----	-----
	( 62)	( 348)
=====	=====	=====

INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(19) Ingresos y Gastos Financieros

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Gastos financieros:		
Intereses sobre préstamos con relacionadas (a)	( 3)	( 193)
Otros gastos financieros	( 17)	( 3)
	-----	-----
	( 20)	( 196)
	-----	-----
Ingresos financieros:		
Intereses sobre depósitos a plazo	70	40
Ganancia por diferencia de cambio (nota 4)	18	38
Rendimiento de fondos mutuos	65	-
	-----	-----
	153	78
	=====	=====

- (a) Los intereses corresponden a los préstamos otorgados por Inmuebles Panamericana S.A. al 31 de diciembre de 2014.

(20) Aspectos Tributarios

- (a) Los años 2010 a 2014 inclusive se encuentran sujetos a fiscalización por las autoridades tributarias. Cualquier mayor gasto que exceda las provisiones efectuadas para cubrir obligaciones tributarias será cargado a los resultados de los ejercicios en que las mismas queden finalmente determinadas. En opinión de la Gerencia y de los asesores legales de la Compañía, no surgirán pasivos significativos que afecten los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, como resultado de estas posibles revisiones.
- (b) De acuerdo con la legislación tributaria vigente, el impuesto a las ganancias de las personas jurídicas se calcula para los años 2014 y 2013 con una tasa del 30%, sobre la utilidad neta imponible.

El 15 de diciembre de 2014 se promulgó la Ley Nro. 30296 - Modificación de las tasas del Impuesto a las rentas de trabajo y de fuentes extranjeras, que establece la reducción progresiva en los próximos 5 años del impuesto a las ganancias. Esta ley establece las siguientes tasas: 28% para el 2015 y 2016, 27% para el 2017 y 2018 y el 26% para el 2019 en adelante. La reducción señalada se compensará con el incremento de las tasas aplicables a distribución de utilidades, la cual al 31 de diciembre de 2014 es de 4.1%, que será incrementada a 6.8% para el 2015 y 2016, 8% para el 2017 y 2018 y 9.3% para el 2019 en adelante, salvo que la distribución se realice a favor de otras personas jurídicas domiciliadas en el Perú.

Producto de lo señalado previamente, la Compañía ha reestimado el impuesto a la renta diferido considerando el período de reversión de sus diferencias temporales, de acuerdo con las nuevas tasas de impuesto a las ganancias descritas previamente. Lo señalado ha generado una incremento neto del activo diferido del impuesto a las ganancias en miles de S/. 129, monto que fue debitado a los resultados del periodo.

INVERSIONES VILLA EL SALVADOR S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

- (c) Para los efectos del impuesto a la renta e impuesto general a las ventas, los precios de transferencia por transacciones con empresas relacionadas económicamente y con empresas con residencia en territorios de baja o nula imposición deberán estar sustentados con documentación e información sobre los métodos de valoración utilizados y los criterios considerados para su determinación. La Gerencia de la Compañía, considera que para propósitos del impuesto a la renta e impuesto general a las ventas se ha tomado en cuenta lo establecido en la legislación tributaria sobre precios de transferencia para las transacciones entre empresas relacionadas económicamente y con empresas con residencia en territorios de baja o nula imposición, por lo que no surgirán pasivos de importancia al 31 de diciembre de 2013.
  - (d) La distribución total o parcial de dividendos u otras formas de distribución de utilidades se encuentra gravada con el impuesto a la renta con una retención del 4.1%. No está comprendida la distribución de utilidades que se efectúe a favor de personas jurídicas domiciliadas.
  - (e) A partir del año 2005, se ha establecido un Impuesto Temporal a los Activos Netos, el mismo que se calculó sobre el valor de sus activos netos según estado de situación financiera al 31 de diciembre del año anterior. La tasa del impuesto es de 0.4% aplicable al monto de los activos que exceden miles de S/. 1,000. El citado impuesto podrá ser pagado al contado o en nueve cuotas mensuales sucesivas. El monto efectivamente pagado puede ser utilizado como crédito contra los pagos a cuenta del impuesto a la renta del año corriente.
- (21) **Hechos Posteriores**  
Con posterioridad al 31 de diciembre de 2014 hasta la fecha de este informe no han ocurrido eventos o hechos de importancia que requieran ajustes o revelaciones a los estados financieros al 31 de diciembre de 2014.