

SERVICIOS E INVERSIONES FENPER S.A.

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Y
ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013



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

SERVICIOS E INVERSIONES FENPER S.A.

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Y

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 Y AL 1 DE ENERO DE 2013

CONTENIDO

	<u>Páginas</u>
Dictamen de los auditores independientes	2 y 3
Estados financieros	
▪ Estado de situación financiera	Planilla I 4 y 5
▪ Estado de resultados integrales	Planilla II 6
▪ Estado de cambios en el patrimonio	Planilla III 7
▪ Estado de flujos de efectivo	Planilla IV 8
▪ Notas a los estados financieros	9 a 28

ABREVIACIONES

S/. - Nuevo sol

US\$ - Dólar estadounidense

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de
SERVICIOS E INVERSIONES FENPER S.A.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **SERVICIOS E INVERSIONES FENPER S.A.** que comprenden el estado de situación financiera, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre 2014 y 2013, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas que se adjuntan en las Notas 1 a 25 a éstos estados financieros.

2. Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros

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

3. Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en el Perú por el Consejo Directivo de la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores materiales.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores materiales, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados 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 los principios de contabilidad aplicados son apropiados 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 es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

4. Opinión sin salvedades

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **SERVICIOS E INVERSIONES FENPER S.A.**; así como, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre 2014 y 2013 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

VILA NARANJO Y ASOCIADOS S. CIVIL DE R. L.
Firma Miembro de PKF International Limited

Refrendado por:



CPCC Enrique Vila Naranjo (Socio)
Matrícula N° 01-3428



Lima, Perú
20 de abril de 2015

SERVICIOS E INVERSIONES FENPER S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresado en nuevos soles)

<u>ACTIVO</u>	<u>31.12.14</u> S/.	<u>31.12.13</u> S/.	<u>01.01.13</u> S/.
			(No auditado)
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	902,932	1,137,208	2,280,626
Cuentas por cobrar			
Cuentas por cobrar comerciales, neto (Nota 6)	536,680	328,132	450,115
Cuentas por cobrar diversas, neto (Nota 7)	148,469	128,063	100,142
Cuentas por cobrar largo plazo porción corriente (Nota 8)	501,780	907,274	817,386
Impuestos y gastos pagados por anticipado (Nota 9)	759,246	497,647	16,130
Total activo corriente	2,849,107	2,998,324	3,664,399
Cuentas por cobrar a largo plazo (Nota 8)	681,213	917,164	1,154,399
Propiedades de inversión, neto (Nota 10)	57,760,691	57,560,648	56,761,632
Inversiones financieras (Nota 11)	3,365,486	2,985,302	2,808,873
Propiedad, planta y equipo, neto (Nota 12)	260,015	70,962	52,957
Activo diferido (Nota 16)	148,268	130,444	103,556
TOTAL ACTIVO	65,064,780	64,662,844	64,545,816

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

SERVICIOS E INVERSIONES FENPER S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

(Expresado en nuevos soles)

<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>31.12.14</u> S/.	<u>31.12.13</u> S/.	<u>01.01.13</u> S/. (No auditado)
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar comerciales (Nota 13)	101,793	163,322	23,887
Otras cuentas por pagar (Nota 14)	726,817	535,063	918,208
Obligaciones financieras (Nota 15)	<u>1,168,677</u>	<u>913,312</u>	<u>782,000</u>
Total pasivo corriente	<u>1,997,287</u>	<u>1,611,697</u>	<u>1,724,095</u>
PASIVO A LARGO PLAZO			
Obligaciones financieras (Nota 15)	8,237,054	8,365,304	8,466,287
Ganancias diferidas (Nota 17)	1,451,185	1,663,554	1,999,804
Pasivo diferido (Nota 16)	<u>11,198,566</u>	<u>12,792,014</u>	<u>12,662,606</u>
Total pasivo no corriente	<u>20,886,805</u>	<u>22,820,872</u>	<u>23,128,697</u>
TOTAL PASIVO	<u>22,884,092</u>	<u>24,432,569</u>	<u>24,852,792</u>
PATRIMONIO (Planilla III y Nota 18)			
Capital social	11,582,105	11,582,105	11,596,456
Reserva legal	187,131	77,408	77,408
Resultados acumulados	<u>30,411,452</u>	<u>28,570,762</u>	<u>28,019,160</u>
Total patrimonio	<u>42,180,688</u>	<u>40,230,275</u>	<u>39,693,024</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u><u>65,064,780</u></u>	<u><u>64,662,844</u></u>	<u><u>64,545,816</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

SERVICIOS E INVERSIONES FENPER S.A.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresado en nuevos soles)

<u>INGRESOS Y GASTOS</u>	<u>31.12.14</u>	<u>31.12.13</u>
	S/.	S/.
INGRESOS		
Arrendamiento de bienes inmuebles (Nota 21)	4,518,212	4,452,202
Gastos de administración (Nota 22)	(3,677,818)	(2,861,516)
Depreciación de mobiliario y equipo (Nota 10)	(39,993)	(8,148)
Depreciación de inversiones inmobiliarias (Nota 12)	(465,515)	(465,515)
Ingresos diversos	501,425	451,963
Gastos diversos	(168,125)	(129,260)
Utilidad de operación	668,186	1,439,726
OTROS (GASTOS) INGRESOS		
Ingresos financieros (Nota 23)	152,839	375,168
Gastos financieros (Nota 24)	(14,282)	(685,658)
Diferencia en cambio neta	(466,776)	(563,489)
	(328,219)	(873,979)
Utilidad antes del impuesto a la renta	339,967	565,747
IMPUESTO A LA RENTA (Nota 20.1)	(94,330)	(124,105)
Utilidad neta	245,637	441,642

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

SERVICIOS E INVERSIONES FENPER S.A.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

(Expresado en nuevos soles)

	Capital social (Nota 18.1)	Acciones de Tesorería (Nota 18.1)	Reserva legal (Nota 18.2)	Resultados acumulados (Nota 18.3)	Total patrimonio
MOVIMIENTOS PATRIMONIALES					
SALDOS AL 01 DE ENERO DE 2013	16,732,435	(5,135,979)	77,408	28,019,160	39,693,024
Acciones en tesorería	-	(14,352)	-	(13,920)	(28,272)
Ganancias y costos diferidos	-	-	-	123,880	123,880
Utilidad neta	-	-	-	441,642	441,642
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	16,732,435	(5,150,331)	77,408	28,570,762	40,230,274
Detracción legal	-	-	109,723	(109,723)	-
Ajustes pasivo diferido por cambio de tasa de Impuesto a la renta (Nota 16.1)	-	-	-	1,705,602	1,705,602
Otros ajustes	-	-	-	(825)	(825)
Utilidad neta	-	-	-	245,637	245,637
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	16,732,435	(5,150,331)	187,131	30,411,453	42,180,688

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

SERVICIOS E INVERSIONES FENPER S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresado en nuevos soles)

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2014	2013
	S/.	S/.
Utilidad del año	245,637	441,642
Ajustes que no han requerido efectivo en el año		
Depreciación de mobiliario y equipos	39,993	8,148
Depreciación de inversión inmobiliaria	465,515	465,515
Ajustes en inversiones	(380,184)	(4,712)
Impuesto a la renta diferido, neto	(1,611,272)	102,520
Estimación de cobranza dudosa	15,784	17,984
Devengo de utilidad diferida	(212,369)	(336,250)
Ajustes en resultados acumulados	1,704,777	109,960
	<u>267,881</u>	<u>804,807</u>
Otros cambios netos en activos y pasivos:		
Disminución (aumento)		
Cuentas por cobrar comerciales	(224,332)	103,999
Otras cuentas por cobrar	(20,406)	(27,921)
Cuentas por cobrar a largo plazo	641,445	147,347
Gastos pagados por anticipado	(261,599)	(481,517)
(Aumento) disminución		
Cuentas por pagar comerciales	(61,529)	139,435
Otras cuentas por pagar	191,754	(383,145)
	<u>533,214</u>	<u>303,005</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>533,214</u>	<u>303,005</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisiciones de inversiones	-	(171,717)
Adquisiciones en mobiliario y equipos	(229,045)	(26,153)
Adquisiciones en inversión inmobiliaria	(665,558)	(1,264,531)
	<u>(894,603)</u>	<u>(1,462,401)</u>
Efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(894,603)</u>	<u>(1,462,401)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención de préstamos, neto de amortizaciones	127,113	30,329
Recompra de acciones	-	(14,351)
	<u>127,113</u>	<u>15,978</u>
Efectivo provisto por actividades de financiamiento	<u>127,113</u>	<u>15,978</u>
Disminución neta de efectivo	(234,276)	(1,143,418)
Saldo de efectivo al inicio del año	<u>1,137,208</u>	<u>2,280,626</u>
SALDO DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>902,932</u>	<u>1,137,208</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

SERVICIOS E INVERSIONES FENPER S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresadas en nuevos soles)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Identificación y actividad económica de la Compañía: **SERVICIOS E INVERSIONES FENPER S.A.** (en adelante la Compañía) se constituyó el 28 de febrero de 1980, siendo su principal accionista AQP S.A. domiciliada en Panamá quien posee el 64% y el otro 46% está comprendido por diversos accionistas. Su actividad económica principal es el arrendamiento de inmuebles así como la compra y venta de bienes inmuebles, si lo decidieran sus accionistas.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014, han sido emitidos con la autorización de la Gerencia General de la Compañía (en adelante la Gerencia) y serán presentados al Directorio para su aprobación y luego a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 se encuentran pendientes de ser aprobados por la Junta General de Accionistas.

2. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN (NIIFS)

2.1 Los saldos por el año terminado al 31 de diciembre del 2014 son los primeros estados financieros de la Compañía preparados bajo NIIFs. La Información comparativa es presentada en los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 y en la preparación de los saldos iniciales del estado de situación financiera bajo NIIFs al 01 de enero del 2013 (fecha de transición de la Compañía).

Al preparar sus saldos iniciales bajo NIIFs del estado de situación financiera, la Compañía ha ajustado los montos reportados previamente en los estados financieros preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Perú. La explicación de cómo la transición a NIIFs ha tenido en efecto en la situación financiera de la Compañía y los resultados del periodo se muestran y explican en las notas 2.4 a 2.9.

2.2 Mediante Ley 29720 de fecha 25 de junio de 2011, modificada por las Resoluciones de Superintendencia N° 011-2012-SMV/01 del 27 de abril de 2012 publicada el 2 de mayo del 2012 y la Resolución de Superintendencia N° 159-2013-SMV/02 del 6 de diciembre del 2013 publicada el 11 de diciembre del 2013, y modificada por la Resolución SMV N°028-2014-SMV/01 de fecha 17 de diciembre de 2014, señala que se estableció un nuevo cronograma estableciendo nuevos tramos para la primera información financiera auditada y para la adopción plena de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFS):

Primer Tramo: Las Entidades cuyos ingresos por ventas o prestación de servicios o con activos totales que al cierre del ejercicio 2014 sean iguales o superiores a diez mil (10 000) UIT y que no hayan presentado su información según el literal anterior, deberán presentar su información financiera auditada correspondiente al ejercicio que culmina el 31 de diciembre de 2014, de acuerdo con el cronograma que se establezca según el artículo 4° de la presente norma.

La información financiera correspondiente al ejercicio que culmina el 31 de diciembre de 2014 debe incluir la información comparativa del ejercicio 2013.

Segundo Tramo: Las Entidades cuyos ingresos por ventas o prestación de servicios o con activos totales que al cierre del ejercicio 2015 sean iguales o superiores a cinco mil (5 000) UIT y que no hayan presentado su información según el literal anterior, deberán presentar su información financiera auditada correspondiente al ejercicio que culmina el 31 de diciembre de 2015, de acuerdo con el cronograma que se establezca según el artículo 4° de la presente norma.

La información financiera correspondiente al ejercicio que culmina el 31 de diciembre de 2015 debe incluir la información comparativa del ejercicio 2014.

Tercer Tramo: Las Entidades cuyos ingresos por ventas o prestación de servicios o con activos totales que al cierre del ejercicio 2016 sean iguales o superiores a tres mil (3 000) UIT y que no hayan presentado su información según los literales anteriores, deberán presentar su información financiera auditada correspondiente al ejercicio que culmina el 31 de diciembre de 2016, de acuerdo con el cronograma que se establezca según el artículo 4° de la presente norma.

La información financiera correspondiente al ejercicio que culmina el 31 de diciembre de 2016 debe incluir la información comparativa del ejercicio 2015.

Implementación gradual de las NIIF que emita el IASB.

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes internacionalmente, que emita el IASB, de que trata el artículo 1° de las presentes normas será exigible de acuerdo a lo siguiente:

Para las Entidades enunciadas en el inciso c) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria, a partir del ejercicio económico 2015.

Para las Entidades enunciadas en el inciso d) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria, a partir del ejercicio económico 2016.

Para las Entidades enunciadas en el inciso e) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria, a partir del ejercicio económico 2017.

- 2.3** Hasta el año terminado el 31 de diciembre de 2013, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA) en el Perú. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 son los primeros estados financieros que la Compañía ha preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), para lo cual se ha aplicado la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” en el estado de situación financiera al 1 de enero de 2013, fecha de transición a las NIIF. La aplicación de la NIIF 1 implica que todas las NIIF sean aplicadas retrospectivamente en la fecha de transición, incluyendo ciertas excepciones obligatorias y exenciones opcionales definidas por la norma.

En este sentido, la exención señalada en la NIIF 1 que la Compañía ha decidido aplicar en su proceso de adopción de NIIF, se refiere al valor razonable o revaluado de ciertas partidas de propiedades, planta y equipo como costo atribuido, el cual corresponde al valor asignado por un tasador independiente a la fecha de transición 1 de enero de 2013.

Las notas explicativas incluidas en los numerales 2.3 al 2.8 brindan una descripción detallada de las principales diferencias entre los PCGA en el Perú y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aplicadas por la Compañía y el impacto sobre el patrimonio al 01 de enero y el 31 de diciembre de 2013, así como sobre la utilidad neta al 31 de diciembre de 2013.

2.4 Reconciliación del estado de situación financiera al 1 de enero de 2013

La reconciliación entre el estado de situación financiera bajo PCGA en el Perú y las NIIF al 1 de enero de 2013 (Fecha de transición a NIIF) ha sido como sigue:

	Saldos al	REF.	AJUSTES POR ADECUACIÓN		Saldos al
	01.ENE.2013 según PCGA		DEBE	HABER	01.ENE.2013 según NIIF
	S/.		S/.	S/.	S/.
ACTIVOS					
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,280,626		-	-	2,280,626
Cuentas por cobrar comerciales	667,429		-	-	667,429
Estimacion de cobranza dudosa	-216,742	B-2		73,048	-289,790
Cuentas por cobrar diversas	172,618		-	-	172,618
Cuentas por cobrar largo plazo porcion corriente	817,386		-	-	817,386
Impuestos y gastos pagados por anticipado	16,130		-	-	16,130
Total activo corriente	3,737,447		-	73,048	3,664,399
Activo no corriente					
Cuentas por cobrar a largo plazo	1,154,399		-	-	1,154,399
Inversiones financieras	2,808,873		-	-	2,808,873
Fluctuacion de valores	-265,447	B-1	265,447		-
Inversiones inmobiliarias	22,258,887	B-3	34,502,745		56,761,632
Depreciacion acumulada	-2,248,019	B-3	2,248,019		-
Mobiliario y equipos, neto	52,957		-	-	52,957
Activo diferido	252,654				252,654
Activo Diferido - Adicion Cobranza Dudosa		B-5	21,915		21,915
Activo Diferido - Cobranza Dudosa 2006-2012		B-6	65,022		65,022
Activo Diferido - Adecuacion		B-4		252,654	-252,654
Activo Diferido - Adiciones PDT 2012		B-7	16,619		16,619
Total activo no corriente	24,014,304		37,119,767	252,654	60,881,417
TOTAL ACTIVOS	27,751,751		37,119,767	325,702	64,545,816
PASIVOS Y PATRIMONIO					
Pasivo corriente					
Proveedores	23,887		-	-	23,887
Otras cuentas por pagar	918,208		-	-	918,208
Deudas a largo plazo porcion corriente	782,000		-	-	782,000
Total pasivo corriente	1,724,095		-	-	1,724,095
Deudas a largo plazo	8,466,287				8,466,287
Ganancias diferidas	1,999,804		-	-	1,999,804
Pasivo Diferido	1,637,377	B-8		11,025,229	12,662,606
Total pasivo no corriente	12,103,468		-	11,025,229	23,128,697
TOTAL PASIVO	13,827,563		-	11,025,229	24,852,792
Patrimonio					
Capital social	16,732,435		-	-	16,732,435
Acciones de Tesoreria	-5,135,979		-	-	-5,135,979
Reserva legal	77,408		-	-	77,408
Resultados acumulados	2,250,324		11,350,931	37,119,767	28,019,160
Total patrimonio	13,924,188		11,350,931	37,119,767	39,693,024
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	27,751,751		11,350,931	48,144,996	64,545,816

2.5 Reconciliación del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013

La reconciliación entre el estado de situación financiera bajo PCGA en el Perú y las NIIF al 31 de diciembre 2013 (periodo de comparación a NIIF) ha sido como sigue:

	Saldos al	REF.	AJUSTES 2013		Saldos al
	31.DIC.2013 según PCGA		DEBE	HABER	31.DIC.2013 según NIIF
	S/.		S/.	S/.	S/.
ACTIVOS					
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,137,208		-	-	1,137,208
Cuentas por cobrar comerciales	562,858				562,858
Estimacion de cobranza dudosa	-234,726	B-2	-	73,048	-307,774
Cuentas por cobrar diversas	368,258	A-1	-	167,149	201,109
Cuentas por cobrar largo plazo porcion corriente	907,274		-	-	907,274
Impuestos y gastos pagados por anticipado	497,648		-	-	497,648
Total activo corriente	3,238,520		-	240,197	2,998,323
Cuentas por cobrar a largo plazo	917,164		-	-	917,164
Inversiones financieras	2,985,302		-	-	2,985,302
Fluctuacion de valores	-265,447	B-1	265,447	-	0
Inversiones inmobiliarias	23,523,418	B-3	34,502,745	-	58,026,163
Depreciacion acumulada	-10,828,033	(3)	8,886,673		-1,941,360
		C-4	1,941,360		1,941,360
		C-5		465,515	-465,515
Mobiliario y equipos, neto	70,962		-	-	70,962
Activo diferido	543,858	(1)	103,556	252,654	394,760
Activo Diferido - Error 2013		C-1		291,204	-291,204
Activo Diferido - Deducciones PDT 2013		C-2		3,084	-3,084
Activo Diferido - Adiciones PDT 2013		C-3	29,972		29,972
Total activo no corriente	16,947,224		45,729,753	1,012,457	61,664,520
TOTAL ACTIVOS	20,185,744		45,729,753	1,252,654	64,662,843
			-	-	
PASIVOS Y PATRIMONIO					
Pasivo corriente					
Proveedores	163,322		-	-	163,322
Otras cuentas por pagar	535,063		-	-	535,063
Deudas a largo plazo porcion corriente	913,312				913,312
Total pasivo corriente	1,611,697		-	-	1,611,697
Deudas a largo plazo	8,365,304				8,365,304
Ganancias diferidas	1,663,554				1,663,554
Pasivo Diferido		(2)	-	12,662,606	12,662,606
		C-6		129,408	129,408
Total pasivo no corriente	10,028,858		-	12,792,014	22,820,872
TOTAL PASIVO	11,640,555		-	12,792,014	24,432,569
Patrimonio					
Capital social	11,582,103	A-4	5,135,979	-	16,732,434
			14,352		
Acciones de Tesoreria	-			5,135,979	-5,150,331
				14,352	
Reserva legal	77,408		-	-	77,408
Resultados acumulados					
Pérdidas acumulados al 31.12.13	-2,473,843				-2,473,843
Pérdida del periodo al 31.12.13	-640,479		465,515	1,941,360	441,642
			423,696	29,972	
Ajustes a adecuacion 1.01.13			11,350,931	37,119,767	25,768,836
Ajustes error 1.01.13			1,804,526	6,638,654	4,834,128
Total patrimonio	8,545,189		19,194,999	50,880,084	40,230,274
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	20,185,744		19,194,999	63,672,098	64,662,843

- (1) Comprende asientos contables (B-5), (B-6) y (B-7) S/. 21,915; S/. 65,022; S/.16,619 = S/. 103,556
- (2) Comprende asientos contables (A-3) y (B-8) S/. 1,637,377; S/. 11,025,229 = S/. 12,662,606
- (3) Comprende asientos contables (A-2) y (B-3) S/. 6,638,654; S/. 2,248,019 = S/. 8,886,673

2.6 Reconciliación del estado de resultados al 31 de diciembre de 2013

La reconciliación entre el estado de resultados bajo PCGA en el Perú y las NIIF al 31 de diciembre 2013 (periodo de comparación a NIIF) ha sido como sigue:

	Saldos al	REF.	Ajustes		Saldos al
	31.DIC.2013 según PCGA		Debe	Haber	31.DIC.2013 según NIIF
	S/.		S/.	S/.	S/.
Arrendamientos	4,452,202				4,452,202
Gastos de administración	(2,861,516)				(2,861,516)
Depreciación de mobiliario y equipo	(8,148)				(8,148)
Depreciación de inversiones inmobiliarias	(1,941,360)	C-4 C-5	465,515	1,941,360	(465,515)
Ingresos diversos	451,963				451,963
Gastos diversos	(129,260)				(129,260)
(Pérdida de operación)	(36,119)				1,439,726
Ingresos financieros	375,168				375,168
Gastos financieros	(685,658)				(685,658)
Diferencia de cambio, neta	(563,489)				(563,489)
	(873,979)				(873,979)
(Pérdida) Utilidad antes de impuesto a la renta	(910,098)				565,747
Impuesto a la renta	269,619	(1)	423,696	29,972	(2) (124,105)
Utilidad neta del periodo	(640,479)				441,642

(1) Comprende asientos contables (C -1), (C-2), (C-6) por S/. 29,104, S/ 3,084, S/. 129,408 = S/. 423,696.

(2) Comprende asientos contables (C-3) por S/. 29,972.

2.7 Reconciliación del estado de cambios en el patrimonio

La adopción de NIIFs no tiene efecto en el estado de cambios en el patrimonio.

2.8 Reconciliación del estado de flujos de efectivo

La adopción de NIIFs no tiene efecto en el estado de flujos de efectivo

2.9 Notas explicativas a la reconciliación de los estados de situación financiera y de resultados

a) **Saldos iniciales:** Los saldos iniciales al 1 de enero de 2013 ha requerido los siguientes ajustes por errores de años anteriores y además por adopción de NIIFs a los saldos iniciales en los estados financieros según PCGA:

- i) Ajuste la depreciación acumulada de los Inmuebles que se encontraban depreciados a una tasa tributaria de los años 2006 al 2012.
- ii) Ajuste del Activo Diferido que proviene de años anteriores no debidamente sustentado.
- iii) Ajuste del Pasivo Diferido por una mayor deducción tributaria como consecuencia de la aplicación de las tasas tributarias de depreciación.
- iv) Reclasificación del Capital Social por haber castigado directamente de dicho saldo la recompra de acciones- Acciones en Tesorería.

- v) Ajuste a la estimación de fluctuación de valores, al no encontrarse identificada y mostrarse de forma global.
 - vi) Ajuste a la cobranza dudosa de partidas de recuperación dudosa del año 2012.
 - vii) Reconocimiento del mayor costo atribuido al 1 de enero del 2013.
 - viii) Ajuste del Activo Diferido determinado por errores de las tasas de depreciación corregidas.
 - ix) Ajuste del Activo Diferido por los reparos de la cobranza dudosa.
 - x) Ajuste del Activo Diferido por los reparos de cobranza dudosa en años anteriores 2006 al 2012.
 - xi) Ajuste del Activo Diferido por otras diferencias temporales.
 - xii) Ajuste del Pasivo Diferido por el mayor Costo atribuido a Inmuebles.
- a) Los saldos al 31 de diciembre de 2013 (periodo de comparación a NIIFs) se derivan de los estados financieros de acuerdo a los PCGA en el Perú que comprenden las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La adopción de las NIIF por primera vez ha requerido los siguientes ajustes:

- i) Ajuste del Activo Diferido calculado sobre tasas de depreciación corregidas.
- ii) Ajuste por el recupero del Activo Diferido que proviene de las vacaciones pagadas en el año.
- iii) Reconocimiento del Activo Diferido por los reparos tributarios en la declaración jurada anual del año 2013.
- iv) Ajuste de la depreciación acumulada del año 2013 contabilizado sobre la base de tasas de depreciación tributarias.
- v) Contabilización de la depreciación del año 2013 sobre la base de vida útil estimada por un perito tasador.
- vi) Reconocimiento de Pasivo por Impuesto a las ganancias diferido por una diferencia temporal entre la mayor deducción tributaria de la depreciación anual de los Inmuebles (no incluye terreno), bajo leasing con respecto a la depreciación contable del año 2013.

3. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES

- a) **Bases de preparación y presentación:** Los estados financieros se preparan y presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.
- b) **Uso de estimaciones y criterios contables:** La preparación de los estados financieros de conformidad con principios de contabilidad, requiere que la Gerencia utilice juicios, estimaciones y supuestos contables para la determinación de los saldos de los activos y pasivos reportados, el reconocimiento de los ingresos y gastos y el monto de las contingencias a la fecha de los estados financieros. Si estas estimaciones y supuestos que se basan en el mejor criterio y experiencia de la Gerencia, variaran en el futuro como resultado de algún cambio en las premisas en las que se sustentaron, los saldos de los estados financieros serán corregidos en la fecha en la que el cambio en las estimaciones y supuestos se produzca. Las estimaciones más significativas relacionadas con los estados financieros corresponden a la depreciación de los bienes de inversión inmobiliaria, depreciación de activo fijo, el impuesto a la renta. En opinión de la Gerencia no ocurrirán ajustes significativos de los saldos de activos y pasivos en los próximos ejercicios.
- c) **Moneda funcional y transacciones en moneda extranjera:**
- **Moneda funcional y de presentación:** Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del entorno económico principal en el que opera (moneda funcional). Los estados financieros se presentan en nuevos soles, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.