

**INMUEBLES PANAMERICANA S.A.**

**Estados Financieros Separados**

**31 de diciembre de 2013 y de 2012**

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



**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 señores Accionistas y Directores de  
Inmuebles Panamericana S.A.:

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Inmuebles Panamericana S.A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas incluidas en las notas 1 a 31 adjuntas a dichos estados financieros.

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

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los 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 nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable que los estados financieros estén libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración 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 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.

. 2 .

*Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros separados antes indicados, preparados para los fines expuestos en el párrafo siguiente, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmuebles Panamericana S.A. al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

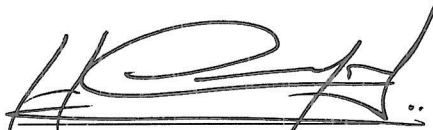
*Asunto de Énfasis*

Sin llegar a calificar nuestra opinión, los estados financieros separados de Inmuebles Panamericana S.A. han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos vigentes en Perú para la presentación de información financiera y reflejan el valor de la inversión en sus subsidiarias al costo según se describe en la nota 3 (g) y no sobre una base consolidada. Estos estados financieros deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados de Inmuebles Panamericana S.A. y Subsidiarias, que se presentan por separado y sobre los cuales en nuestro dictamen de la fecha emitimos una opinión sin salvedades.

Lima, Perú

17 de marzo de 2014

Refrendado por:



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

CAIPO Y ASOCIADOS

---

## **INMUEBLES PANAMERICANA S.A.**

### **Estados Financieros Separados 31 de diciembre de 2013 y de 2012**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
<b>Estados Financieros</b>	
Estado Separado de Situación Financiera	1
Estado Separado de Resultados Integrales	2
Estado Separado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado Separado de Flujos de Efectivo	4 – 5
Notas a los Estados Financieros Separados	6 – 42

. 1 .

INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

Estado Separado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012

(Expresado en miles de nuevos soles)

	Notas	2013	2012		Notas	2013	2012
<b>Activo</b>				<b>Pasivo</b>			
<b>Activo corriente</b>				<b>Pasivo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	100,544	32,740	Acreedores comerciales	14	10,522	1,921
Otros activos financieros	6	46,939	-	Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	2,344	10,995
Deudores comerciales	7	8,952	8,022	Otras cuentas por pagar	15	7,765	4,359
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	8	80,059	187,684	Parte corriente de instrumento financiero derivado	16	469	-
Otras cuentas por cobrar	9	8,923	6,466	Parte corriente de ingresos diferidos	19	1,828	1,404
Gastos contratados por anticipado		1,308	4,702			-----	-----
<b>Total activo corriente</b>		<b>246,725</b>	<b>239,614</b>	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>22,928</b>	<b>18,679</b>
		-----	-----			-----	-----
<b>Activo no corriente</b>				<b>Pasivo no corriente</b>			
Otras cuentas por cobrar a largo plazo	9	5,256	4,988	Otras cuentas por pagar	15	1,605	1,458
Gastos contratados por anticipado		3,736	-	Instrumento financiero derivado	16	601	-
Inversiones en subsidiarias	10	229,963	41,753	Pasivos financieros	17	405,803	210,833
Activo diferido por impuesto a las ganancias	18	3,087	2,794	Pasivo diferido por impuesto a las ganancias	18	86,969	71,091
Propiedades de inversión	11	532,898	388,663	Ingresos diferidos	19	5,364	2,539
Mobiliario y equipo	12	1,919	1,566			-----	-----
Activos intangibles	13	173	821	<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>500,342</b>	<b>285,921</b>
<b>Total activo no corriente</b>		<b>777,032</b>	<b>440,585</b>			-----	-----
		-----	-----	<b>Total pasivo</b>		<b>523,270</b>	<b>304,600</b>
		-----	-----			-----	-----
				<b>Patrimonio</b>			
				Capital	20	245,981	169,371
				Otras reservas de capital	21	22,419	20,428
				Resultados no realizados	22	( 421)	-
				Resultados acumulados	23	232,508	185,800
						-----	-----
				<b>Total patrimonio</b>		<b>500,487</b>	<b>375,599</b>
						-----	-----
<b>Total activo</b>		<b>1,023,757</b>	<b>680,199</b>	<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>1,023,757</b>	<b>680,199</b>
		=====	=====			=====	=====

Las notas adjuntas de la 1 a la 31 son parte integral de los estados financieros separados.

. 2 .

INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

Estado Separado de Resultados Integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012

(Expresado en miles de nuevos soles)

	Notas	2013	2012
Ingresos por servicios inmobiliarios	24	76,251	73,957
Costo de los servicios inmobiliarios	25	( 26,062)	( 21,471)
<b>Utilidad bruta</b>		<u>50,189</u>	<u>52,486</u>
Gastos de administración	26	( 3,451)	( 5,658)
Otros ingresos	27	1,121	441
Ganancia por valuación a valor razonable de propiedades de inversión		40,181	58,214
Otros gastos	27	( 3,113)	( 398)
<b>Utilidad operativa</b>		<u>84,927</u>	<u>105,085</u>
Gastos financieros	28	( 22,373)	( 26,165)
Ingresos financieros	28	10,843	11,712
<b>Utilidad antes de impuesto a las ganancias</b>		<u>73,397</u>	<u>90,632</u>
Impuesto a las ganancias	18	( 22,848)	( 26,897)
<b>Utilidad neta</b>		<u>50,549</u>	<u>63,735</u>
Otros resultados integrales		-	-
<b>Total resultados integrales</b>		<u>50,549</u>	<u>63,735</u>
Utilidad por acción básica y diluida, en nuevos soles	30	0.2473	0.5596
Número promedio ponderado de acciones en circulación en el ejercicio, en miles de unidades	30	204,383	113,903

Las notas adjuntas de la 1 a la 31 son parte integral de los estados financieros separados.

INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

Estado Separado de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012

(Expresado en miles de nuevos soles)

	Número de acciones En miles	Capital (nota 20)	Otras reservas de capital (nota 21)	Resultados no realizados (nota 22)	Resultados acumulados (nota 23)	Total patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2011	60,871	60,871	12,061	-	130,861	203,793
Utilidad neta	-	-	-	-	63,735	63,735
<b>Total resultados integrales</b>	-	-	-	-	63,735	63,735
Aumento de Capital	108,500	108,500	-	-	-	108,500
Transferencia a otras reservas de capital	-	-	8,367	-	( 8,367)	-
<b>Total transacciones con accionistas</b>	-	-	8,367	-	( 8,367)	-
Otros	-	-	-	-	( 429)	( 429)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	169,371	169,371	20,428	-	185,800	375,599
Utilidad neta	-	-	-	-	50,549	50,549
<b>Total resultados integrales</b>	-	-	-	-	50,549	50,549
Aportes de capital en efectivo	76,610	76,610	-	-	-	76,610
Transferencia a otras reservas de capital	-	-	1,991	-	( 1,991)	-
<b>Total transacciones con accionistas</b>	76,610	76,610	1,991	-	( 1,991)	76,610
Resultado no realizado por valoración de instrumento financiero derivado	-	-	-	( 421)	-	( 421)
Otros	-	-	-	-	( 1,850)	( 1,850)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	245,981	245,981	22,419	( 421)	232,508	500,487

Las notas adjuntas de la 1 a la 31 son parte integral de los estados financieros separados.

. 4 .

INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

Estado Separado de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012

(Expresado en miles de nuevos soles)

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Prestación de servicios inmobiliarios	75,270	70,710
Otros cobros de efectivo relativos a la actividad	2,315	12,162
Proveedores de bienes y servicios	( 17,499)	( 28,964)
Pago de tributos e impuesto a las ganancias	( 5,017)	( 12,474)
Pago de intereses	( 19,532)	( 24,589)
Otros, pagos de efectivos relativos a la actividad	( 37,677)	( 7,962)
	-----	-----
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de operación</b>	<b>( 2,140)</b>	<b>8,883</b>
	-----	-----
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Prestamos a entidades relacionadas	( 17,883)	( 157,713)
Compra de subsidiarias y otras unidades de negocios	( 71,717)	( 36,139)
Pagos por compra de propiedades de inversión	( 103,716)	( 21,135)
Pagos por compra de muebles y equipo	( 1,047)	( 641)
Pagos por compra de activos intangibles	( 95)	( 771)
	-----	-----
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo utilizado en las actividades de inversión</b>	<b>( 194,458)</b>	<b>( 216,399)</b>
	-----	-----
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aumento de pasivos financieros	187,792	146,362
Amortización de obligaciones con entidades relacionadas	-	( 19,069)
Depósitos en garantía	-	( 428)
Aporte de capital	76,610	108,500
	-----	-----
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo provisto por las actividades de financiamiento</b>	<b>264,402</b>	<b>235,365</b>
	-----	-----
Aumento neto del efectivo y equivalentes al efectivo	67,804	27,849
Efectivo y equivalente al efectivo al inicio del año	32,740	4,891
	-----	-----
<b>Efectivo y equivalente al efectivo al final del año</b>	<b>100,544</b>	<b>32,740</b>
	=====	=====
Transacciones que no representan movimientos de efectivo:		
Compra de subsidiaria por capitalización de acreencia	116,493	-



INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

Estado Separado de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012

(Expresado en miles de nuevos soles)

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo y equivalente al efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de operación:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Utilidad neta</b>	50,549	63,735
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo y equivalentes al efectivo provisto por las actividades de operación:		
Depreciación de mobiliario y equipos	250	209
Amortización de activos intangibles	127	104
Ajuste a valor razonable de propiedades de inversión	( 40,181)	( 58,214)
Impuesto a las ganancias diferido	14,314	19,929
Provisión cobranza dudosa	77	491
Otros gastos e ingresos	720	-
Variaciones netas en activos y pasivos:		
Deudores comerciales	( 981)	( 2,503)
Otras cuentas por cobrar	( 2,747)	( 6,119)
Otros activos financieros	( 46,939)	-
Gastos pagados por anticipado	4,185	( 6,492)
Acreedores comerciales	8,965	( 2,150)
Otras cuentas por pagar	6,272	( 687)
Ingresos diferidos	3,249	580
	-----	-----
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de operación</b>	<b>( 2,140)</b>	<b>8,883</b>
	=====	=====

Las notas adjuntas de la 1 a la 31 son parte integral de los estados financieros separados.

## INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

## Notas a los Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2013 y de 2012

(1) Antecedentes y Actividad Económica(a) Antecedentes

Inmuebles Panamericana S.A. (en adelante “la Compañía”), es una sociedad anónima peruana constituida en la ciudad de Lima, Perú, en diciembre de 1998. Los accionistas de la Compañía son Holding Plaza S.A., Inversiones Vilna S.A.C. e Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C. (subsidiaria de Sociedad de Inversiones Internacionales Parque Arauco S.A. – empresa domiciliada en Chile) con 50%, 5% y 45% de participación en su capital social, respectivamente.

Con fecha 7 de diciembre de 2006, Holding Plaza S.A. e Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C. suscribieron un acuerdo mediante el cual se establece que el control de las políticas financieras y de la administración relativa a la operación de la Compañía se encuentra a cargo de Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C.

El domicilio fiscal de la Compañía es Av. Alfredo Mendiola N° 3698, Independencia, Lima, Perú.

(b) Actividad Económica

La actividad principal de la Compañía es el desarrollo del proyecto inmobiliario Centro Comercial Mega Plaza, mediante la celebración de contratos de usufructo, arrendamiento, cesión en uso y otros. Para ello utiliza el Centro Comercial Mega Plaza Norte (en adelante “el Centro Comercial”), desarrollado en terrenos de propiedad de la Compañía, cuyas obras principales fueron culminadas en noviembre de 2002.

La administración del Centro Comercial es efectuada por la subsidiaria Administradora Panamericana S.A.C. (en adelante “APSAC”) en virtud de un Contrato de Administración por el cual APSAC cobra a la Compañía el 5% de todos los egresos generados por la Compañía en el período; el plazo del contrato es indeterminado. Adicionalmente, la Compañía no cuenta con personal para el desarrollo de sus actividades, dado que recibe servicios de asesoría administrativa de APSAC, y por los que ha realizado pagos por aproximadamente miles de S/. 7,199 y miles de S/. 8,140 en los años 2013 y 2012 respectivamente (notas 8 y 25).

Los estados financieros adjuntos reflejan la actividad individual de la Compañía, sin incluir los efectos de la consolidación de estos estados financieros con los de sus subsidiarias. La Compañía prepara, asimismo, estados financieros consolidados de acuerdo a NIIF los cuales incluyen los estados financieros de la Compañía y las subsidiarias siguientes:

- Administradora Panamericana S.A.C. : Administradora del Centro Comercial “Mega Plaza”
- Altek Trading S.A.C. : Centro Comercial “Mega Express Chimbote”
- Inversiones Villa El Salvador S.A.C. : Centro Comercial “Mega Express Villa El Salvador”

INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

- Inversiones Alameda Sur S.A.C. : Centro Comercial “Mega Express Villa”
- Inmobiliaria Botafogo S.A.C. : Centro Comercial “Mega Express Chincha”
- Inmobiliaria Costa Nueva S.A.C. : Centro Comercial “Mega Express Barranca”
- Inmobiliaria Pisac S.A.C. : Centro Comercial “Mega Express Cañete”
- Inversiones Lendipo S.A.C. : Proyecto Inmobiliario en Huaral
- Inversiones Kandoo S.A.C. : Proyecto Inmobiliario en Pisco
- Corporación Andaman S.A.C. : Realización de inversiones de toda naturaleza
- Gerencia de Centros Comerciales S.A.C. : Proyectos Inmobiliario en Lima
- Inmobiliaria Colomera S.A.C. : Proyecto Inmobiliario en Huaraz

Los saldos de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 se muestran a continuación:

	En miles de S/.	
	2013	2012
Activo corriente	246,724	98,964
Pasivo corriente	733,944	16,397
Propiedades de Inversión	532,898	528,761
Total de activo	1,020,669	640,955
Total de pasivo	520,182	297,309
Patrimonio	500,487	343,582
Utilidad neta	50,549	22,279

(c) Aprobación de Estados Financieros Separados

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados y autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 14 de febrero de 2014 y serán presentados para su aprobación al Directorio y a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas que se efectuará dentro de los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia, los estados financieros separados adjuntos serán aprobados sin modificaciones por el Directorio y la Junta Obligatoria Anual de Accionistas. Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2012 fueron aprobados por la Junta General de Accionistas el 15 de abril de 2013.

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros Separados

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 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.

## INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

### Notas a los Estados Financieros Separados

(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 adjuntos han sido preparados a partir de los registros de contabilidad de la Compañía y de acuerdo con el principio de costo histórico, a excepción de las propiedades de inversión y de los instrumentos financieros derivados, registrados a su valor razonable.

(d) Moneda Funcional y Moneda de Presentación

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

(e) Uso de Estimación y Juicios

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

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

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

- Estimación por deterioro de cuentas por cobrar (nota 3(b)).
- Vida útil de mobiliario y equipo y el plazo de amortización de activos intangibles (nota 3(i) y (j)).
- Las hipótesis utilizadas para el cálculo del valor razonable de las propiedades de inversión (nota 3(h)).
- La valuación de los instrumentos financieros derivados a valor razonable.
- La probabilidad de ocurrencia y el monto de los pasivos de monto incierto o contingentes.
- Impuestos a las ganancias (nota 18).

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.

## INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

## Notas a los Estados Financieros Separados

(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 aplicadas 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 al efectivo las inversiones altamente líquidas a corto plazo, fácilmente convertibles a una cantidad conocida de efectivo y con vencimientos originales menores a tres meses.

(b) Deudores Comerciales

Los saldos de deudores comerciales y 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 180 días, excepto aquellas en que exista evidencia suficiente de cobro. Como resultado de dicha evaluación, la estimación por deterioro de cuentas comerciales es cargada a resultados en el ejercicio de ser requerida.

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

(c) Instrumentos Financieros no Derivados

Los instrumentos financieros no derivados corresponden a los contratos que dan lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital en otra empresa. En el caso de la Compañía, los instrumentos financieros no derivados corresponden a instrumentos primarios como son cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

Los instrumentos financieros no derivados se clasifican como de activo, pasivo o de patrimonio de acuerdo con la sustancia del acuerdo contractual que les dio origen.

## INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

## Notas a los Estados Financieros Separados

Los intereses, los dividendos, las ganancias y las pérdidas generadas por un instrumento financiero clasificado como de pasivo, se registran como gastos o ingresos en el estado de resultados integrales. Los pagos a los tenedores de los instrumentos financieros registrados como de capital, se registran directamente en el patrimonio. 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.

Los instrumentos financieros no derivados deben ser reconocidos en los estados financieros a su valor razonable. El valor razonable es el monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y un vendedor debidamente informados, o puede ser cancelada una obligación, entre un deudor y un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.

En opinión de la Gerencia, los valores en libros de los instrumentos financieros no derivados al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, son sustancialmente similares a sus valores razonables debido a sus períodos cortos de realización y/o de vencimiento o que están sujetos a intereses a tasas variables y fijas similares a las vigentes en el mercado. En las respectivas notas sobre políticas contables se revelan los criterios sobre el reconocimiento y valuación de estas partidas.

(d) Instrumentos Financieros Derivados

Los instrumentos financieros derivados se contabilizan de acuerdo con la aplicación de la NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”.

Los contratos de instrumentos financieros derivados para los cuales la Compañía ha establecido una relación de cobertura de flujo de efectivo son registrados como activos o pasivos en el estado de situación financiera y se presentan a su valor razonable.

Cuando un instrumento derivado es designado como instrumento de cobertura de flujo de efectivo, la porción efectiva de los cambios en el valor razonable del derivado se reconoce en el estado separado de resultados integrales y se presenta en “Resultados no realizados”. Cualquier porción inefectiva de los cambios en el valor razonable del derivado se reconoce de inmediato en resultados.

(e) Activos Financieros

Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) activos financieros a valor razonable con cambios a resultados, ii) préstamos y cuentas por cobrar, iii) activos financieros mantenidos hasta el vencimiento y iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron las inversiones. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y reevalúa esta clasificación a la fecha de cada cierre.

## INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

## Notas a los Estados Financieros Separados

Los “Préstamos y las cuentas por cobrar” son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente, salvo por los de vencimientos mayores a doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activo no corriente. Los préstamos y las cuentas por cobrar se incluyen en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en el estado de situación financiera (notas 7 a 9).

Durante los años 2013 y 2012, la Compañía no mantuvo activos financieros negociables, inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta.

Reconocimiento y Medición

Las compras y ventas de inversiones se reconocen a la fecha de la negociación, fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Los costos de transacción relacionados con activos financieros registrados al valor razonable a través de ganancias y pérdidas son reconocidos en resultados. Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han expirado o han sido transferidos y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Los activos financieros disponibles para la venta y los activos financieros negociables se reconocen posteriormente al valor razonable. Los préstamos, cuentas por cobrar y las inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento se registran a su costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

(f) Pasivos FinancierosClasificación

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos pasivos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período de la obligación, usando el método de interés efectivo.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos doce meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Reconocimiento

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente, cuando el efecto del costo del dinero es importante, se valorizan a su costo amortizado por el método de tasa de interés efectiva, de lo contrario se muestran a su valor nominal. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción

## INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

## Notas a los Estados Financieros Separados

(g) Inversiones en Subsidiarias

Subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales la Compañía tiene capacidad de gobernar sus políticas operativas y financieras por ser propietaria de más de la mitad de sus acciones con derecho a voto. Las inversiones en subsidiarias se muestran en estos estados financieros al costo. Los dividendos en efectivo recibidos de subsidiarias se acreditan al resultado del ejercicio en el momento en que se aprueba su distribución. Los dividendos recibidos en acciones de subsidiarias no se reconocen en los estados financieros.

La Compañía compara el valor en libros de estas inversiones con su valor patrimonial, constituyendo una provisión para fluctuación de inversiones cuando el deterioro de éstas se considera permanente. Esta provisión se registra con cargo a los resultados del período. Los dividendos ganados en efectivo se acreditan a resultados cuando se declaran.

(h) Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión, corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen 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 valorización inicial la Compañía, ha optado por valorizar sus propiedades de inversión a su valor razonable, que refleja las condiciones de mercado a la fecha del Estado de Situación Financiera. La Gerencia calculará en cada cierre contable las variaciones de este valor, de acuerdo al modelo de flujos descontados. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados integrales del ejercicio en que se producen y no son objeto de depreciación 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 han sido enajenados o cuando la propiedad de inversión es permanentemente retirada de uso y no se espera ningún beneficio económico futuro debido a su enajenación. Cualquier utilidad o pérdida al retirar o enajenar una propiedad de inversión es reconocida en resultado del ejercicio en el cual se retiró o enajenó.



## INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

## Notas a los Estados Financieros Separados

Las transferencias desde propiedades de inversión se realizan cuando y sólo 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, 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 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
Equipos diversos	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) Activos Intangibles

Los activos intangibles se registran inicialmente al costo e incluyen principalmente los costos de adquisición de programas informáticos, los cuales son considerados de vida útil finita. Un activo intangible se reconoce como activo si es probable que los beneficios económicos futuros atribuibles que genere fluirán a la Compañía y su costo puede ser medido confiablemente. Después del reconocimiento inicial, los intangibles se miden al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por desvalorización. Los intangibles se amortizan bajo el método de línea recta, sobre la base de su vida útil estimada por la Compañía entre 4 y 10 años. El período y el método de amortización se revisan cada año.

## INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

## Notas a los Estados Financieros Separados

(k) 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 reconocidas 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.

(l) Arrendamientos

Los arrendamientos financieros, los cuales transfieren sustancialmente a la Compañía los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad de un bien arrendado, son capitalizados al inicio del arrendamiento al valor razonable del activo arrendado o, si fuera menor, al valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento. Los pagos por arrendamiento son asignados entre los costos financieros y la reducción del pasivo por arrendamiento de tal manera que se alcance una tasa de interés constante durante la vida remanente del pasivo. La carga financiera se distribuye en los períodos que dure el arrendamiento para generar un tipo de interés sobre el saldo en deuda del pasivo para cada período.

El crédito mercantil se asigna a unidades generadoras de efectivo para efectos de realizar las pruebas de deterioro. La distribución se efectúa entre aquellas unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficiarán de la combinación de negocios de la que surgió el crédito mercantil, identificadas de acuerdo con el criterio de segmento operativo.

(m) Bonos

La obligación por emisión de bonos se registra a su valor nominal. Las comisiones y los intereses se reconocen en los resultados del ejercicio cuando se devengan.

(n) 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.

## INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

## Notas a los Estados Financieros Separados

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.

(o) Pasivos y Activos Contingentes

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

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

(p) Impuesto a las Ganancias

Impuesto a las ganancias corriente -

El activo o pasivo por impuesto a las ganancias corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a las ganancias es calculado sobre la base de la información financiera individual de la Compañía. La tasa del impuesto a las ganancias aplicable a la Compañía es de 30%.

Impuesto a las ganancias diferido -

El impuesto a las ganancias diferido se determina por el método del pasivo sobre la base de las diferencias temporales que surgen entre la base tributaria de los activos y pasivos y sus respectivos saldos en los estados financieros, aplicando la legislación y la tasa del impuesto vigente y que se espera sea aplicable cuando el activo por impuesto a las ganancias diferido se realice o el pasivo por impuesto a las ganancias diferido se pague.

El activo y pasivo por impuesto a las ganancias diferido se reconocen sin tener en cuenta el momento en que se estima que las diferencias temporales se anulan. Los activos por impuesto a las ganancias diferido sólo se reconocen en la medida que sea probable que se disponga de beneficios tributarios futuros, para que el activo pueda utilizarse.

(q) 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 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.

## INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

## Notas a los Estados Financieros Separados

*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.

(r) 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, principalmente, los cargos por intereses y otros costos incurridos relacionados con los préstamos.

(s) Costos de Pasivos Financieros

Los costos de los pasivos financieros se registran como gasto cuando se devengan. Los costos son capitalizados si se atribuyen directamente a la adquisición o construcción de un bien calificado. La capitalización de los costos de los pasivos financieros comienza cuando las actividades para preparar el bien están en curso y se están incurriendo en los gastos y costos del préstamo. La capitalización de intereses se realiza hasta que los activos estén listos para su uso previsto. Si el valor del activo que resulta excede su valor recuperable, se registra una pérdida por desvalorización.

Los costos de los pasivos financieros incluyen los cargos por intereses y otros costos incurridos relacionados con los préstamos, como las diferencias cambiarias provenientes de préstamos en moneda extranjera utilizadas para financiar proyectos, ya que corresponden a un ajuste de los costos por intereses.

(t) Utilidad por Acción

La utilidad básica y diluida por acción se calcula dividiendo la utilidad por acción común entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación durante el período. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía no tiene instrumentos financieros con efecto dilutivo, por lo que la utilidad básica y diluida por acción es la misma (nota 30).

(u) 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.

## INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

## Notas a los Estados Financieros Separados

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.

(v) 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 refinanciamiento 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.

(w) Normas Pendientes de Adopción por la Compañía

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

- Enmienda a la NIC 19 Beneficios a los empleados, esta modificación al alcance de la NIC tiene por objetivo simplificar la contabilidad de las contribuciones que son independientes de los años de servicio del empleado, por ejemplo, contribuciones de los empleados que se calculan de acuerdo a un porcentaje fijo del sueldo. Efectiva para periodos anuales que comienzan o después del 1 de julio de 2014.
- Enmienda a la NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación, aclara los requisitos para la compensación de activos financieros y pasivos financieros, con el fin de eliminar las inconsistencias de la aplicación del actual criterio de compensaciones de la NIC 32. Efectiva para periodos anuales que comienzan o después del 1 de enero de 2014.
- Enmienda a la NIC 36 Deterioro del Valor de los Activos, la enmienda aclara el alcance de las revelaciones sobre el valor recuperable de los activos deteriorados, limitando los requerimientos de información al monto recuperable que se basa en el valor razonable menos los costos de disposición. Efectiva para periodos anuales que comienzan o después del 1 de enero de 2014.
- Enmiendas a las NIIF 10, 12 y NIC 27: Entidades de Inversión, bajo los requerimientos de la NIIF 10, las entidades informantes están obligadas a consolidar todas las sociedades sobre las cuales poseen control. La enmienda establece una excepción a estos requisitos, permitiendo que las Entidades de Inversión midan sus inversiones a valor razonable con cambio en resultados de acuerdo a NIIF 9, en lugar de consolidarlas. Efectiva para periodos anuales que comienzan o después del 1 de enero de 2014.
- La NIIF 9 ‘Instrumentos financieros’, cubre la clasificación, medición y reconocimiento de activos financieros y pasivos financieros. La NIIF 9 fue emitida en noviembre de 2009 y octubre de 2010. Reemplaza las porciones de la NIC 39 que se refieren a la clasificación y medición de instrumentos financieros. La NIIF 9

## INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

## Notas a los Estados Financieros Separados

requiere que se clasifiquen los activos financieros en dos categorías de medición: aquellos medidos al valor razonable y aquellos medidos al costo amortizado. Esta determinación se efectúa a su reconocimiento inicial. La clasificación depende del modelo de negocios de la entidad para la administración de instrumentos financieros y las características de flujos de efectivo contractuales del instrumento. Respecto de los pasivos financieros, la norma retiene la mayoría de los requerimientos de la NIC 39. El principal cambio es que los casos en los que la opción de valor razonable es tomada para pasivos financieros, la parte que corresponde al cambio en el valor razonable originada por el riesgo crediticio de la propia entidad se registrará en otros resultados integrales antes que en el estado de resultados integrales, a menos que esto cree una divergencia contable.

- CINIIF 21 Gravámenes, esta interpretación de la NIC 37 Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes, proporciona una guía sobre cuándo una entidad debe reconocer un pasivo por un gravamen impuesto por el gobierno, distinto al impuesto a la renta, en sus estados financieros. Efectiva para periodos anuales que comienzan o después del 1 de enero de 2014.

La Gerencia de la Compañía se encuentra evaluando el impacto que tendrá la NIIF 9 en la fecha de su aplicación efectiva. La Gerencia estima que el resto de normas, interpretaciones y enmiendas pendientes de aplicación no tendrán un impacto significativo en los estados financieros.

(x) Reclasificaciones

Para propósitos de comparativos con el año 2012, se ha reclasificado las Ganancias por valuación a valor razonable de propiedades de inversión dentro de los resultados operativos en el Estado de Resultados Integrales.

(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 las tasas de interés, los tipos de cambio de moneda extranjera, 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 el Directorio. Los aspectos más importantes para la gestión de estos riesgos son:

(i) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La exposición de la Compañía a los tipos de cambio se relaciona principalmente a las actividades operativas de la Compañía. La Compañía no utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir este riesgo. 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.

INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Compañía tenía los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera:

	<u>En miles de US\$</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Activos:</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	6,717	800
Deudores comerciales, neto	585	1,487
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9,104	12,195
Otras cuentas por cobrar	2,731	1,506
	-----	-----
	19,137	15,988
	-----	-----
<b>Pasivos:</b>		
Acreeedores comerciales	778	130
Otras cuentas por pagar	814	195
Instrumentos financieros derivados	382	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	450	967
Pasivos financieros	69,963	-
	-----	-----
	72,387	1,292
	-----	-----
Posición (pasiva) activa neta	( 53,250)	14,696
	=====	=====

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Compañía no ha realizado operaciones con productos derivados para la cobertura de su riesgo cambiario.

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:

	<u>En S/.</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1 US\$ - Tipo de cambio – compra (activos)	2.794	2.549
1 US\$ - Tipo de cambio – venta (pasivos)	2.796	2.551

Al 31 de diciembre 2013 la Compañía registró pérdida neta en cambio por miles de S/. 2,841 (miles de S/. 1,576 de pérdida neta por diferencia en cambio durante el año 2012).

A continuación presentamos un cuadro donde se muestra los efectos en los resultados antes de impuesto a las ganancias al 31 de diciembre de 2013, de una variación razonable en el tipo de cambio, manteniendo constantes todas las demás variables, descritas en la nota 3.

## INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

## Notas a los Estados Financieros Separados

<u>Análisis de sensibilidad</u>	<u>Cambios en la tasas de tipo de cambio</u>	<u>En miles de S/.</u>
Devaluación	5	( 2,335)
Devaluación	10	( 4,669)
Revaluación	5	2,335
Revaluación	10	4,669

 (ii) Riesgo de liquidez

El área de finanzas supervisa las proyecciones de flujo de efectivo realizados sobre los requisitos de liquidez de la Compañía para asegurar que haya suficiente efectivo para alcanzar las necesidades operacionales manteniendo suficiente margen para las líneas de crédito no usadas.

Dichas proyecciones toman en consideración los planes de financiamiento de deuda y cumplimiento con los objetivos de ratios financieros del estado de situación financiera.

Los excedentes de efectivo y saldos por encima del requerido para la administración de capital de trabajo son invertidos en cuentas corrientes que generan intereses y depósitos a plazo, escogiendo instrumentos con vencimientos apropiados o de suficiente liquidez.

La Compañía 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 una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. La Compañía cuenta con capacidad crediticia suficiente que le permite tener acceso a líneas de crédito en entidades financieras de primer orden, en condiciones razonables.

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

	<u>En miles de S/.</u>				
	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>	<u>Entre 5 y más años</u>	<u>Total</u>
Al 31 de diciembre de 2013:					
Pasivos financieros (nota 17)	2,225	7,336	239,844	156,397	405,803
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (notas 14 y 15)	18,758	-	-	-	18,758
Cuentas por pagar a entidades relacionadas (nota 8)	2,344	-	-	-	2,344
	-----	-----	-----	-----	-----
	23,327	7,336	239,844	156,397	426,905
	=====	=====	=====	=====	=====
Al 31 de diciembre de 2012:					
Pasivos financieros (nota 17)	-	2,782	70,003	138,048	210,833
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (notas 14 y 15)	6,820	1,382	76	-	6,820
Cuentas por pagar a entidades relacionadas (nota 8)	10,995	-	-	-	10,995
	-----	-----	-----	-----	-----
	17,275	4,164	70,079	138,048	229,566
	=====	=====	=====	=====	=====



INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

(iii) Riesgo de crédito

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

El riesgo de crédito originado por la incapacidad de los deudores 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 por cobrar a la fecha del estado de situación financiera. Por ello, deposita sus excedentes de fondos en instituciones financieras de primer orden, establece políticas de crédito conservadoras, y evalúa constantemente las condiciones del mercado en que se desenvuelve. Por consiguiente, la Compañía no espera incurrir en pérdidas significativas por riesgo de crédito (notas 4(i), 7 a 9).

(iv) Riesgo de tasas de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La Compañía está expuesta al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado relacionados principalmente a las obligaciones a largo plazo con tasa variable. La Gerencia considera que las fluctuaciones futuras en las tasas de interés no afectarán significativamente los resultados de operaciones futuras de la Compañía.

La Compañía minimiza este riesgo contratando sus obligaciones financieros principalmente a tasas de interés fijas y a mediano y a largo plazo. Adicionalmente, la Compañía ha contratado un instrumento financiero derivado para cubrir el riesgo de fluctuaciones en la tasa LIBOR asociado a su financiamiento contratado a tasa variable (nota 17 (f)).

A continuación presentamos un cuadro donde se muestra los efectos en los resultados antes de impuesto a las ganancias, de una variación razonable en las tasas de interés, manteniendo constantes todas las demás variables:

<u>2013</u>	<u>Aumento/disminución</u>	<u>En miles de S/.</u>
Pasivos financieros	(+ 5%)	59
	(- 5%)	( 59)

(v) Administración del riesgo 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.

INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

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.

A continuación se muestra el cálculo del índice de deuda/patrimonio al 31 de diciembre de 2013 y de 2012:

	En miles de S/.	
	2013	2012
Pasivos financieros	405,803	210,833
Acreedores comerciales	10,522	1,921
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	2,344	10,995
Otras cuentas por pagar	9,370	5,817
Menos:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	( 100,544)	( 32,740)
Otros activos financieros	( 46,939)	-
	-----	-----
Deuda neta	280,556	196,826
	-----	-----
Patrimonio	500,487	375,599
	=====	=====
Índice de deuda / patrimonio	0.56	0.52
	=====	=====

(5) Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2013	2012
Fondo fijo	1	-
Cuentas corrientes (a)	7,351	1,321
Cuentas de ahorros (a)	398	532
Depósitos a plazo (b)	92,794	30,887
	-----	-----
	100,544	32,740
	=====	=====

(a) Los saldos en cuentas corrientes y de ahorros están denominados en nuevos soles y dólares americanos, se mantienen en instituciones financieras locales, son de libre disponibilidad y generan intereses a tasas de mercado.

(b) Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía mantiene depósitos a plazo en el Banco de Crédito del Perú por miles de S/. 77,891 (miles de S/. 29,890 al 31 de diciembre de 2012) y miles de US\$ 5,334 (miles de US\$ 195 al 31 de diciembre de 2012). Dichos depósitos tienen vencimiento entre 8 y 34 días (entre 12 y 90 días al 31 de diciembre de 2012) y generan intereses a tasas que varían entre 0.05% y 4.12% anual (entre 1.50% y 4.00% anual al 31 de diciembre de 2012).

## INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

## Notas a los Estados Financieros Separados

 (6) Otros Activos Financieros

Al 31 de diciembre de 2013, corresponde a los Fondos Mutuos que mantiene la Compañía con Sociedades Administradoras de Fondos: Credifondos por miles de S/. 7,105 y por miles de US\$ 10,706 y con Fondos SURA por miles de S/. 8,058 y por miles de US\$ 800. Dichos fondos son de libre disponibilidad y vencimiento corriente.

 (7) Deudores Comerciales

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2013	2012
Alquileres por renta mínima	2,283	2,044
Alquileres por renta variable	5,239	4,690
Servicios de mantenimiento	1,032	924
Servicios de publicidad	1,070	958
	-----	-----
	9,624	8,616
Menos, estimación para deterioro de deudores comerciales (c)	672	594
	-----	-----
	8,952	8,022
	=====	=====

(a) Los saldos de deudores comerciales corresponden a facturas por cobrar por los arrendamientos de los locales del Centro Comercial, relacionados con los contratos de alquiler suscritos con los diferentes locatarios, son de vencimiento corriente, no tienen garantías específicas y no devengan intereses. Al 31 de diciembre de 2013, el saldo corresponde a aproximadamente, 272 locatarios de los cuales 10 representan el 28% (aproximadamente 274 locatarios, de los cuales 10 representan el 29% al 31 de diciembre de 2012).

(b) La antigüedad de los saldos de deudores comerciales al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 es la siguiente:

	En miles de S/.		
	No Deteriorado	Deteriorado	Total
Al 31 de diciembre de 2013:			
No vencido	3,445	-	3,445
Vencido			
De 1 a 30 días	3,301	-	3,301
De 31 a 60 días	796	-	796
De 61 a 90 días	421	-	421
Mayores a 91 días	989	672	1,661
	-----	-----	-----
	8,952	672	9,624
	=====	=====	=====

## INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

## Notas a los Estados Financieros Separados

	En miles de S/.		Total
	No Deteriorado	Deteriorado	
Al 31 de diciembre de 2012:			
No vencido	3,695	-	3,695
Vencido			
De 1 a 30 días	3,722	-	3,722
De 31 a 60 días	503	-	503
De 61 a 90 días	81	-	81
Mayores a 91 días	21	594	615
	<u>8,022</u>	<u>594</u>	<u>8,616</u>

- (c) El movimiento de la estimación para deterioro de deudores comerciales en los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012 se resume como sigue:

	En miles de S/.	
	2013	2012
Saldo al 1 de enero	594	104
Adiciones	84	490
Recuperos	( 1)	-
Otros	( 5)	-
Saldo al 31 de diciembre	<u>672</u>	<u>594</u>

En opinión de la Gerencia de la Compañía, el saldo de la estimación para deterioro de deudores comerciales cubre adecuadamente el riesgo de crédito de los saldos de deudores comerciales de dudosa recuperabilidad al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

- (d) El monto total de los compromisos con terceros, mínimos futuros por los arrendamientos de los locales de la Compañía pactados en los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 es como sigue:

	En miles de S/.	
	2013	2012
Dentro de 1 año	48,498	47,547
Entre 1 y 5 años	315,238	309,057
Más de 5 años	630,475	618,113
	<u>994,211</u>	<u>974,717</u>

INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

(8) Transacciones y Saldos con Entidades Relacionadas

(a) Durante los años 2013 y 2012, las principales transacciones efectuadas por la Compañía con sus entidades relacionadas fueron como sigue:

	En miles de S/.	
	2013	2012
Ingresos:		
Alquiler a APSAC - "Oficina y comedor"	144	757
Alquiler a APSAC por servicios de energía y agua	35	133
Venta de software contable - SAP	786	-
Costos y gastos:		
Servicios de administración por parte de APSAC en actividades que se desarrollan en el Centro Comercial, (notas 1 y 25)	7,199	8,140

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

	En miles de S/.	
	2013	2012
Cuentas por cobrar no comerciales		
Altek Trading S.A.C. (i)	70,321	98,175
Administradora Panamericana S.A.C.	5,814	14,285
Inmobiliaria Castell S.A.C.	1,058	517
Inversiones Bairiki S.A.C.	845	105
Inmobiliaria Botafogo S.A.C. (ii)	795	22,291
Inmobiliaria Colomera S.A.C.	471	420
Inversiones Kandoo S.A.C.	85	97
Inmobiliaria Costa Nueva S.A.C. (ii)	83	4,712
Inmobiliaria Pisac S.A.C. (ii)	82	8,237
Inversiones Alameda Sur S.A.C.	78	3,053
Inversiones Nueva Centuria S.A.C.	72	35
Inmobiliaria Kotare S.A.C.	63	31
Inversiones Villa El Salvador S.A.C. (i)	58	30,756
Inmobiliaria Eburns S.A.C.	30	-
Inversiones Inmobiliarias Puerto Pizarro S.A.C.	28	-
Sociedad de Inversiones y Gestión S.A.C.	1	1
Inversiones Lendipo S.A.C.	-	3,457
Gerencia de Centros Comerciales S.A.C.	-	1,502
Otros proyectos menores	175	10
	-----	-----
	80,059	187,684
	=====	=====
Acreencias comerciales:		
Administradora Panamericana S.A.C. (iii)	1,003	8,465
Inversiones Alameda Sur S.A.C.	883	982
Parque Arauco S.A.	448	84
Sociedad de Inversiones y Gestión S.A.C.	-	387
Inmobiliaria Colomera S.A.C.	6	-
Inmobiliaria Kotare S.A.C.	4	-
Inversiones Villa El Salvador S.A.C.	-	202
Gerencia de Centros Comerciales S.A.C.	-	875
	-----	-----
	2,344	10,995
	=====	=====

## INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

### Notas a los Estados Financieros Separados

- (i) Las deudas por cobrar a Altek Trading S.A.C. corresponden a préstamos para el financiamiento de la construcción del Centro Comercial en Chimbote y las deudas por cobrar a Inversiones Villa El Salvador S.A.C, corresponde a la operatividad del mall. Estos préstamos no tienen vencimiento definido y devengan intereses al 8% anual y se espera que sean capitalizados.

La disminución de las cuentas por cobrar de la Compañía a Altek Trading S.A.C. se debe a la capitalización de acreencias la cual fue aprobada mediante Junta General de Accionistas con fecha 1 de diciembre de 2013 por miles S/. 30,758.

La disminución de las cuentas por cobrar de la Compañía a Inversiones Villa El Salvador S.A.C. se debe a la capitalización de acreencias la cual fue aprobada mediante Junta General de Accionistas con fecha 12 de abril de 2013 por miles S/. 31,403.

- (ii) Las cuentas por cobrar a Inmobiliaria Botafogo S.A.C. corresponden a préstamos para la compra de un terreno y cubrir gastos de operatividad del Centro Comercial; los préstamos otorgados a Inmobiliaria Pisac S.A.C. se efectuaron para financiar las operaciones del Centro Comercial. Estos préstamos se devengan intereses al 8% anual.

La disminución de los cuentas por cobrar de la Compañía a Inmobiliaria Botafogo S.A.C. se debe a la capitalización de acreencias la cual fue aprobada mediante Junta General de Accionistas de fecha 12 de abril de 2013 por miles S/. 23,819.

Con fecha 15 de diciembre de 2012, Inmobiliaria Botafogo S.A.C., inauguró su Centro Comercial: “Mega Express Chinchá”.

La disminución de los cuentas por cobrar de la Compañía a Inmobiliaria Pisac S.A.C. se debe a la capitalización de acreencias la cual fue aprobada mediante Junta General de Accionistas con fecha 12 de abril de 2013 por miles S/. 9,158.

Con fecha 17 de octubre de 2013, Inmobiliaria Pisac S.A.C. inauguró su Centro Comercial: “Mega Express Cañete”

La disminución de los cuentas por cobrar de la Compañía a Inmobiliaria Costa Nueva S.A.C. se debe a la capitalización de acreencias la cual fue aprobada mediante Junta General de Accionistas con fecha 12 de abril de 2013 por miles S/. 7,054.

Con fecha 2 de diciembre de 2013, Inmobiliaria Costa Nueva S.A.C. inauguró su Centro Comercial: “Mega Express Barranca”

- (iii) Las acreencias pendientes de pago a Administradora Panamericana S.A.C. corresponden a la facturación mensual por concepto de servicio de administración en las actividades que se desarrollan en el Centro Comercial (nota 1).
- (iv) Asimismo incluye cuentas por pagar a Parque Arauco Perú S.A. por miles de S/. 448 por uso y licencia del Sistema SAP.

## INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

## Notas a los Estados Financieros Separados

- (9) Otras Cuentas por Cobrar  
 Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2013	2012
Anticipos otorgados	1,214	3,958
Pagos a cuenta del impuesto a la renta	-	2,317
Crédito de Impuesto General a las Ventas	7,672	159
Diversos	37	32
	-----	-----
	8,923	6,466
	=====	=====
Parte no corriente		
Fondos sujetos a restricción (a)	5,256	4,988
	=====	=====

- (a) Los fondos restringidos incluyen depósitos en el Banco de Crédito del Perú, administrados por Creditítulos, por un monto de miles de US\$ 87 y miles de S/. 5,014, respectivamente (miles de US\$ 147 y miles de S/. 4,136 al 31 de diciembre de 2012), y estaban destinados a cubrir un cupón de cada uno de los tramos de la emisión de bonos.

- (10) Inversiones en Subsidiarias

- (a) Comprende lo siguiente:

	% de Participación en el Patrimonio		En miles de S/.	
	2013	2012	2013	2012
Administradora Panamericana S.A.C.	99	99	5	5
Corporación Andamán S.A.C.	50	50	1	1
Altek Trading S.R.L. (d)	67	67	37,011	5,608
Inversiones Villa El Salvador S.A.C.	99	99	37,172	6,414
Inmobiliaria Pisac S.A.C (d).	99	96	45,644	4,045
Inmobiliaria Costa Nueva S.A.C. (d)	99	96	41,138	4,933
Gerencia de Centros Comerciales S.A.C.	99	99	11,699	8,699
Inversiones Lendipo S.A.C.	99	99	7,536	2,537
Inmobiliaria Botafofo S.A.C. (d)	99	96	30,172	3,853
Inversiones Kandoo S.A.C.	99	99	6,658	5,658
Inmobiliaria Colomera S.A.C.	99	99	1,100	-
Inversiones Alameda Sur S.A.C. (d)	99	99	11,827	-
			-----	-----
			229,963	41,753
			=====	=====

- (b) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 las acciones comunes tienen un valor nominal de S/. 1.00 cada una.
- (c) En Junta General de Accionistas con fecha 26 de abril de 2013, se acordó la capitalización de acreencias que Inversiones Alameda Sur S.A.C. mantenía con la Compañía por miles de S/. 3,217. Adicionalmente, se acordó el aporte en efectivo de miles de S/. 8,610, mediante esta inversión la Compañía se convirtió en el accionista mayoritario de Inversiones Alameda Sur S.A.C.
- (d) El aumento de las inversiones se debe a las capitalizaciones de acreencias que dichas subsidiarias mantenían con la Compañía al 31 de diciembre de 2012. Ver nota 8 (b) (i) e (ii).

INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

(e) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 los principales datos de los estados financieros de las subsidiarias se muestran a continuación. Esta información es usada por la Gerencia para administrar los segmentos de negocios.

En miles de S/.

2013	APSAC	Corporación Andamán	Altek Trading	Inversiones Villa El Salvador	Gerencia de Centros Comerciales	Inmobiliaria Botafogo	Inmobiliaria Pisac	Inmobiliaria Costa Nueva	Inversiones Lendipo	Inversiones Kandoo	Inversiones Alameda Sur	Inmobiliaria Colomera
Activo corriente	9,691	53	26,743	3,390	1,277	6,122	7,745	6,603	974	374	5,235	312
Pasivo corriente	8,406	63	71,494	530	527	3,212	3,597	3,054	301	229	1,392	623
Total activo	11,390	53	100,390	42,441	11,452	35,091	42,379	36,911	7,594	6,639	37,539	1,673
Total pasivo	8,418	63	72,389	2,152	527	3,994	3,928	3,279	301	229	13,147	623
Patrimonio	2,972	( 10)	28,001	40,289	10,924	31,097	38,451	33,632	7,293	6,410	24,392	1,050
Utilidad (pérdida) neta	641	( 18)	9,668	9,426	( 338)	1,313	( 7,173)	( 7,283)	( 327)	( 173)	6,082	( 40)

En miles de S/.

2012	APSAC	Corporación Andamán	Altek Trading	Inversiones Villa El Salvador	Gerencia de Centros Comerciales	Inmobiliaria Botafogo	Inmobiliaria Pisac	Inmobiliaria Costa Nueva	Inversiones Lendipo	Inversiones Kandoo
Activo corriente	18,384	321	20,348	6,564	509	4,245	1,460	1,031	101	22
Pasivo corriente	16,638	313	102,310	31,829	1,993	25,303	8,793	5,226	6,695	116
Total activo	18,937	321	71,747	29,845	10,255	28,767	12,818	9,949	6,319	5,699
Total pasivo	16,591	313	98,270	29,257	1,993	25,302	8,793	5,226	3,695	116
Patrimonio	2,346	8	26,523	588	8,262	3,465	4,025	4,722	2,624	5,583
Utilidad (pérdida) neta	172	( 14)	( 26,688)	( 5,822)	( 618)	( 127)	26	( 19)	76	( 75)



INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

(11) Propiedades de Inversión  
Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.				
	Terrenos	Edificios y otras construcciones	Instalaciones	Trabajos en curso	Total
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	40,798	247,627	6,035	14,879	309,339
Adiciones	-	-	-	21,110	21,110
Transferencia (a)	-	27,248	368	( 27,616)	-
Ajuste a valor razonable	-	58,214	-	-	58,214
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	40,798	333,089	6,403	8,373	388,663
Adiciones	-	3,296	-	101,534	104,830
Transferencia (a)	-	70,932	4,294	( 75,226)	-
Reclasificaciones (c)	-	( 131)	418	25	312
Retiros	-	( 1,049)	( 39)	-	( 1,088)
Ajuste a valor razonable	-	40,181	-	-	40,181
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	40,798	446,318	11,076	34,706	532,898

- (a) Las transferencias del ejercicio 2013 corresponde a la activación de la construcción de la nueva tienda por departamento “Paris”, los nuevos sótanos, la nueva zona comercial “Plaza Conquistadores”, la nueva losa para el funcionamiento de juegos mecánicos “Coney Park”, y la nueva reubicada zona comercial “Boulevard”. Al 31 de diciembre de 2012 corresponden a la activación de la construcción de los edificios de estacionamientos del Centro Comercial.
- (b) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Compañía ha otorgado en garantía la totalidad de los inmuebles en los que operan, que son de su propiedad, y la ampliación del mismo a favor de la Fiduciaria, la Asamblea de Bonistas y Creditútilos, en virtud del Contrato Marco de Emisión de Bonos de Titulización (nota 17 (d)).
- (c) Las reclasificaciones corresponden a la transferencia de escaleras eléctricas y grupo electrógeno de mobiliario y equipo al rubro de Propiedades de Inversión.
- (d) La Compañía mantiene seguros sobre sus principales activos, de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia. En este sentido, al 31 de diciembre de 2013, la Compañía ha tomado seguros para sus propiedades de inversión, muebles y equipos hasta por un valor de miles de S/. 394,000 (miles de S/. 228,000 al 31 de diciembre de 2012).

En opinión de la Gerencia, su política de seguros es consistente con la práctica internacional en la industria y el riesgo de eventuales pérdidas por siniestros considerados en la póliza de seguros es razonable considerando el tipo de activos que posee la Compañía.

## INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

## Notas a los Estados Financieros Separados

- (e) Las propiedades de inversión son presentadas al valor razonable, que ha sido determinado en base a valuaciones realizadas por la Gerencia que toman de referencia los flujos futuros de ingresos sobre los supuestos de tasa de crecimiento, 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 2013 y de 2012, son los siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa de crecimiento de ventas	3.40 %	3.00%
Tasa de descuento	10.46 %	9.41%

Al 31 de diciembre de 2013 la Gerencia ha determinado un ajuste del valor razonable de sus propiedades de inversión por miles de S/. 40,181 (miles de S/. 58,214 al 31 de diciembre de 2012). En opinión de la Gerencia no existirán otros cambios económicos que indiquen que el valor de esta inversión no pueda ser recuperable.

- (f) Durante los años 2013 y 2012, la Gerencia ha determinado que no existen acontecimientos o cambios económicos que indiquen que el valor de sus propiedades de inversión no pueda ser recuperable.

(12) Mobiliario y Equipo

Comprende lo siguiente:

	<u>En miles de S/.</u>				
	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos diversos</u>	<u>Unidades de Transporte</u>	<u>Equipos de computo</u>	<u>Total</u>
Costo					
Saldos al 31 de diciembre de 2012	1,140	1,609	64	15	2,828
Adiciones	433	337	-	247	1,017
Baja por venta y/o retiros (c)	( 106)	( 147)	-	-	( 253)
Reclasificaciones (d)	( 363)	51	-	-	( 312)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	1,104	1,850	64	262	3,280
Depreciación acumulada					
Saldos al 31 de diciembre de 2012	376	813	58	15	1,262
Adiciones (nota 23)	72	145	6	27	250
Baja por venta y/o retiros (c)	( 80)	( 55)	-	-	( 135)
Reclasificaciones	( 5)	( 11)	-	-	( 16)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	363	892	64	42	1,361
Valor neto en libros:					
Al 31 de diciembre de 2012	764	796	6	-	1,566
Al 31 de diciembre de 2013	741	958	-	220	1,919

INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

- (a) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el mobiliario y equipo de la Compañía se encuentran libres de gravámenes.
- (b) Durante los años 2013 y 2012, la Gerencia ha determinado que no existen acontecimientos o cambios económicos que indiquen que el valor de sus muebles y equipos no pueda ser recuperable.
- (c) Corresponde a la transferencia de mobiliario y equipo a la subsidiaria Altek Trading S.A.C.
- (d) Las reclasificaciones corresponde al traslado de Mobiliario y Equipo a Propiedades de Inversión (nota 11 (c)).

(13) Activos Intangibles

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	Licencias de Software	Total
<b>Costo</b>		
Saldos al 31 de diciembre de 2012	1,053	1,053
Adiciones	95	95
Baja por venta (a)	( 775)	( 775)
	-----	-----
Saldos al 31 de diciembre de 2013	373	373
	-----	-----
<b>Amortización acumulada</b>		
Saldos al 31 de diciembre de 2012	232	232
Adiciones	127	127
Baja por venta (a)	( 160)	( 160)
Otros	1	1
	-----	-----
Saldos al 31 de diciembre de 2013	200	200
	=====	=====
Valor neto al 31.12.2012	821	821
	=====	=====
Valor neto al 31.12.2013	173	173
	=====	=====

- (a) Corresponde a la transferencia del software de administración y contabilidad - SAP a Administradora Panamericana S.A.C.

(14) Acreedores Comerciales

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

## INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

## Notas a los Estados Financieros Separados

 (15) Otras Cuentas por Pagar  
 Comprende lo siguiente:

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Parte corriente		
Cupón y amortización bonos (a)	4,828	2,652
Remuneraciones del Directorio	1,691	1,655
Impuesto general a las ventas	18	5
Impuesto a la renta corriente	1,177	-
Impuesto a la renta 4ta categoría	3	-
Alquiler de equipos	48	47
	-----	-----
	7,765	4,359
	=====	=====
Parte no corriente		
Depósitos en garantía (b)	1,542	1,375
Alquiler de equipos	35	83
Diversas	28	-
	-----	-----
	1,605	1,458
	=====	=====

(a) Al 31 de diciembre de 2013, corresponde a los intereses devengados de las cuotas de bonos corporativos y del préstamo con el Banco de Crédito e Inversiones de Chile (nota 17). Al 31 de diciembre de 2012, corresponde a los intereses devengados de las cuotas de bonos corporativos.

(b) Corresponde al efectivo recibido de los locatarios al momento del inicio del arrendamiento, el cual será devuelto al término del plazo del contrato, siempre que el área arrendada se encuentre en las mismas condiciones que al momento de ser entregado; caso contrario, se utilizarán estas garantías para dichos fines.

 (16) Instrumento Financiero Derivado

Al 31 de diciembre de 2013 comprende un contrato swap de tasa de interés suscrito el 9 de enero de 2013. El detalle de esta operación es como sigue:

<u>Contraparte</u>	<u>Valor nominal US\$ (000)</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Deuda protegida</u>	<u>Partida protegida</u>	<u>Pago tasa en dólares</u>	<u>En miles de S/.</u>
Banco de Crédito e Inversiones (BCI)	70,000	27.03.2017	Préstamo bancario	2.95+LIBOR Menos, parte corriente	4.18%	1,070
						-----
						469
						-----
						601
						=====

## INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

## Notas a los Estados Financieros Separados

La Compañía paga o recibe semestralmente (en cada fecha de pago de interés de la deuda protegida) la diferencia entre la tasa de 2.95% + Libor aplicable a la deuda de dicho período y la tasa fija de 4.18% + LIBOR pactada en el mismo contrato de cobertura. Los flujos efectivamente recibidos o pagados, por la Compañía se reconocen como ganancia o pérdida del período.

El valor razonable de los instrumentos financieros de cobertura, neto de su efecto impositivo, se presenta en el activo o pasivo, según corresponda. Las variaciones en el valor razonable de estos instrumentos, neto de su efecto impositivo, son registrados con cargo (abono) al rubro patrimonial “Resultados no Realizados”.

La Compañía evaluó la efectividad de la cobertura del instrumento financiero derivado de cobertura en la fecha de su contratación y ha comprobado su efectividad al 31 de diciembre de 2013.

 (17) Pasivos Financieros

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2013	2012
Bonos corporativos (a)	211,372	210,833
Préstamos bancarios (f)	194,431	-
	-----	-----
	405,803	210,833
	=====	=====

- (a) La Junta General de Accionistas de Inmuebles Panamericana S.A. de fecha 3 de noviembre de 2011, aprobó la realización de la segunda operación de titulización de activos, por la que se entregarían determinados activos y/o derechos de esta Subsidiaria (el originador) para transferirlos en dominio fiduciario a un fideicomiso de titulización, con el respaldo del cual se emitirán valores mobiliarios de contenido crediticio bajo las características de bonos de titulización, que serán colocados por oferta pública mediante un programa de titulización hasta por la suma de miles de US\$ 100,000 o su equivalente en nuevos soles.

El Contrato Marco de Emisión de Bonos de Titulización (“Contrato Marco”) y el Acto Constitutivo de Fideicomiso de Titulización, estipula que el originador transfiere el dominio fiduciario de las cuentas por cobrar generadas por los contratos de arrendamiento o usufructo al fiduciario, con la finalidad que éste constituya el patrimonio fideicometido, con cargo al cual se realizará la Emisión de los Bonos en el Marco del Programa.

Mediante Resolución de la Intendencia General N° 002-2012-SMV/10.2 de fecha 6 de enero 2012, la Superintendencia de Mercado de Valores (SMV), aprobó inscribir en el Registro Público de Mercado de Valores el “Segundo Programa de Bonos Titulizados de Inmuebles Panamericana” hasta por el importe de US\$ 100,000,000 o su equivalente en nuevos soles.

## INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

## Notas a los Estados Financieros Separados

El 20 de enero de 2012, la Compañía canceló la deuda de los bonos corporativos de la primera emisión con los fondos recibidos del segundo programa de bonos titulizados. Asimismo se pagaron los intereses a los bonistas devengados, así como el costos por cancelación anticipada de deuda por un total aproximado de miles S/. 7,200.

- (b) La emisión de bonos del segundo programa de Bonos Corporativos de Inmuebles Panamericana S.A. se detalla a continuación:

Segundo Programa

Descripción	Monto autorizado en miles de	Fecha de colocación	Tasa de interés anual	Forma de pago de los intereses	Vencimiento de capital	En miles de S/.	
						2013	2012
Primera Emisión	S/. 80,760	Enero 2012	7.81%	Trimestral	Enero 2027	80,760	80,760
Segunda Emisión	S/. 74,460	Enero 2012	8.44%	Trimestral	Enero 2032	74,460	74,460
Quinta Emisión	S/. 60,140	Enero 2012	VAC más 4.75%	Trimestral	Enero 2032	60,140	60,140
Saldo total por pagar						215,360	215,360
Menos – Costo de Financiamiento						( 3,988)	( 4,527)
Porción no corriente						211,372	210,833

- (c) Los pagos futuros por la redención de los bonos son los siguientes:

	En miles de S/.	
	2013	2012
2014	2,782	3,547
2015 – 2022	70,004	73,327
2023 – 2032	142,574	138,486
	215,360	215,360

- (d) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, en garantía de la emisión de bonos, la Compañía ha constituido un fideicomiso de titulización de activos mediante la celebración del contrato marco de bonos y ha entregado en fideicomiso en garantía la totalidad de los inmuebles con los que opera, más la ampliación del Centro Comercial (nota 11(b)).

De acuerdo a lo establecido en el contrato marco de emisión de bonos de titulización y su addendum, la Compañía se compromete y obliga a mantener una sólida situación financiera y operativa durante la vigencia del mismo, obligándose al cumplimiento de los siguientes resguardos:

- Debe mantener un nivel de endeudamiento (total pasivo / patrimonio neto) menor a 1.50.
- Debe mantener un nivel de cobertura de deuda mayor a 1.75.

## INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

## Notas a los Estados Financieros Separados

- Debe mantener un nivel de cobertura de deuda (flujo de ingresos / servicio de deuda total) mayor a 2.00.

La Gerencia afirma que la Compañía viene cumpliendo con los resguardos al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

- (e) Durante el año 2013, las obligaciones financieras generaron intereses ascendentes aproximadamente a miles de S/. 18,790 (miles de S/. 24,271 en el año 2012), los cuales se presentan en el rubro “Gastos financieros” del estado de resultados integrales (nota 28).
- (f) En enero de 2013, se firmó un contrato de crédito entre la Compañía, el Banco de Crédito e Inversiones (BCI) y BCI Asesoría Financiera S.A. de Chile por un financiamiento a largo plazo hasta por la cantidad de US\$ 70,000,000, los que fueron desembolsados mediante tres (3) giros en los meses de marzo, junio y septiembre de 2013.

A continuación se detallan los tres desembolsos:

Descripción	Monto desembolsado en miles de	Fecha de colocación	Tasa de interés anual	Forma de pago de los intereses	Vencimiento de capital	En miles de S/.	
						2013	2012
Primer desembolso	US\$ 20,000	25.03.2013	Líbor + 2.95%	Semestral	25.03.2017	55,920	-
Segundo desembolso	US\$ 30,000	24.06.2013	Líbor + 2.95%	Semestral	25.03.2017	83,880	-
Tercer desembolso	US\$ 20,000	23.09.2013	Líbor + 2.95%	Semestral	25.03.2017	55,920	-
Saldo total por pagar						195,720	-
Menos – Costo de Financiamiento						( 1,289)	-
Porción no corriente						194,431	-

(18) Impuesto a las Ganancias

La composición del gasto por impuesto a las ganancias por los años 2013 y 2012:

	En miles de S/.	
	2013	2012
Corriente	8,534	6,968
Diferido	14,314	19,929
	22,848	26,897

## INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

## Notas a los Estados Financieros Separados

(a) A continuación se presenta el movimiento del activo y pasivo diferido por impuesto a las ganancias por los años 2013 y 2012:

	En miles de S/.					
	Saldo al 31.12.2011	Abono (cargo) al estado de resultados	Saldo al 31.12.2012	Abono (cargo) al estado de resultados	Abono (cargo) al patrimonio	Saldo al 31.12.2013
<b>Activo diferido</b>						
Provisión para gastos	( 23)	( 8)	( 31)	38	-	7
Diferencia en base de depreciación de instalaciones y edificios	302	46	348	( 714)	-	( 366)
Diferencia en cambio de activos generada por pasivos en moneda extranjera - 2005 y 2008	1,460	( 69)	1,391	( 302)	-	1,089
Pie de ingreso	896	190	1,086	994	97	2,177
Valor razonable de instrumento financiero derivado	-	-	-	-	180	180
	<u>2,635</u>	<u>159</u>	<u>2,794</u>	<u>16</u>	<u>277</u>	<u>3,087</u>
<b>Pasivo diferido</b>						
Ajuste a valor razonable de propiedades de inversión	( 32,691)	( 17,464)	( 50,155)	( 12,054)	5,893	( 56,316)
Diferencia de base del costo de edificios e instalaciones	( 1,525)	-	( 1,525)	-	-	( 1,525)
Diferencia de base del costo de terrenos	( 11,348)	-	( 11,348)	-	-	( 11,348)
Diferencia en cambio de activos generada por pasivos en moneda extranjera – 2009, 2007 y 2006	( 3,165)	160	( 3,005)	627	-	( 2,378)
Diferencia de tasas de depreciaciones (financiera vs tributaria)	( 2,274)	( 2,784)	( 5,058)	( 2,901)	( 7,442)	( 15,401)
	<u>( 51,003)</u>	<u>( 20,088)</u>	<u>( 71,091)</u>	<u>( 14,329)</u>	<u>( 1,549)</u>	<u>( 86,969)</u>
<b>Posición neta</b>	<u>( 48,368)</u>	<u>( 19,929)</u>	<u>( 68,297)</u>	<u>( 14,314)</u>	<u>( 1,271)</u>	<u>( 83,882)</u>



## INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

## Notas a los Estados Financieros Separados

- (b) La relación entre la utilidad mostrada en el estado de resultados integrales y la utilidad tributaria, así como la conciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias con la tasa tributaria por los años 2013 y 2012 es como sigue:

	2013		2012	
	En miles de S/.	%	En miles de S/.	%
Utilidad antes del impuesto a las ganancias	73,397	100.00	90,632	100.00
Gasto teórico	22,019	30.00	27,190	30.00
Efecto de gastos no deducibles e ingresos no gravables o deducciones	829	1.13	293	0.32
Impuesto a las ganancias	22,848	31.13	26,897	29.68

- (c) El impuesto a las ganancias por pagar que se muestra en el estado de situación financiera se encuentra neto de los pagos a cuenta del impuesto a las ganancias realizados por la Compañía durante el período 2013 por miles de S/. 7,358 (miles de S/. 9,286 durante el período 2012).

(19) Ingresos Diferidos

Los ingresos diferidos están compuestos principalmente por el pie de ingreso, que corresponde al pago único que efectúan los locatarios al momento de ingresar al Centro Comercial para efectuar sus operaciones. Durante el año 2013, la Compañía cobró por este concepto aproximadamente miles de S/. 5,494 (miles de S/. 2,170 en el año 2012), de los cuales miles de S/. 6,370 (miles de S/. 2,142 en el año 2012) serán reconocidos en los próximos 5 años (plazo promedio de los contratos). En el ejercicio 2013 se han reconocido ingresos por miles de S/. 1,761 (miles de S/. 1,537 en el ejercicio 2012) (nota 24).

(20) Capital

El capital autorizado, suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2013 está representado por 245,981,257 (169,371,259 al 31 de diciembre de 2012) acciones comunes de un valor nominal de S/. 1 cada una.

- Mediante Junta General de Accionistas de fecha 20 de marzo de 2013 se autorizó un aumento de capital en efectivo por miles S/. 26,000, por parte de los accionistas, los cuales fueron pagados de acuerdo al porcentaje de participación de cada accionista.
- Mediante Junta General de Accionistas de fecha 30 de abril de 2013 se autorizó un aumento de capital en efectivo por miles S/. 8,610, por parte de los accionistas, los cuales fueron pagados de acuerdo al porcentaje de participación de cada accionista.
- Mediante Junta General de Accionistas de fecha 15 de octubre de 2013 se autorizó un aumento de capital en efectivo por miles S/. 42,000, por parte de los accionistas, los cuales fueron pagados de acuerdo al porcentaje de participación de cada accionista.

INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

- Mediante Junta General de Accionistas de fecha 16 de abril de 2012 se autorizó un aumento de capital en efectivo por miles S/. 55,500, por parte de los accionistas, los cuales fueron pagados de acuerdo al porcentaje de participación de cada accionista.
- Mediante Junta General de Accionistas de fecha 28 de setiembre de 2012 se autorizó un aumento de capital en efectivo por miles S/. 53,000, por parte de los accionistas, los cuales fueron pagados de acuerdo al porcentaje de participación de cada accionista.

(21) Otras Reservas de Capital

De acuerdo con lo establecido por la Ley General de Sociedades, la Compañía debe asignar no menos del 10% de su utilidad neta anual a una reserva especial hasta que alcance el 20% del capital pagado. Esta reserva sólo puede utilizarse para compensar pérdidas futuras o capitalizarlas, existiendo en ambos casos la obligación de reponerla.

(22) Resultados no Realizados

Al 31 de diciembre de 2013 los resultados no realizados incluyen miles de S/. 421 correspondiente a la valoración del instrumento financiero derivado mencionado en la nota 16.

(23) Resultados Acumulados

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

(24) Ingresos por Servicios Inmobiliarios

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2013	2012
Alquileres		
Renta mínima	35,493	33,290
Renta variable	17,436	19,620
	-----	-----
	52,929	52,910
Mantenimiento	11,850	11,491
Publicidad	4,252	3,698
Pie de ingreso (nota 19)	1,761	1,537
Otros ingresos	5,459	4,321
	-----	-----
	76,251	73,957
	=====	=====

INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

(25) Costo de los Servicios Inmobiliarios

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2013	2012
Servicio de administración y Directorio	9,319	8,140
Servicios prestados por terceros	14,371	11,689
Tributos	2,372	1,642
	-----	-----
	26,062	21,471
	=====	=====

Los servicios de administración corresponden a gastos de publicidad, mantenimiento y personal relacionados con la administración del Centro Comercial que se paga a la Subsidiaria Administradora Panamericana S.A.C. (notas 1 y 8).

(26) Gastos de Administración

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2013	2012
Servicios prestados por terceros	2,059	3,884
Cargas diversas de gestión	917	953
Tributos	16	16
Depreciación y Amortización (notas 12 y 13)	377	314
Provisión de cobranza dudosa ( nota 7 (c))	82	491
	-----	-----
	3,451	5,658
	=====	=====

(27) Otros Ingresos y Gastos

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2013	2012
<b>Ingresos</b>		
Otros ingresos	91	164
Enajenación de propiedades de inversión y otros	1,029	-
Recuperación de provisiones de ejercicios anteriores	1	41
Impuestos de ejercicios anteriores	-	236
	-----	-----
	1,121	441
	=====	=====
<b>Gastos</b>		
Pérdida por enajenación de propiedades de inversión y otros	1,816	-
Sanciones administrativas y fiscales	274	96
Otros gastos	1,023	302
	-----	-----
	3,113	398
	=====	=====

## INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

## Notas a los Estados Financieros Separados

 (28) Ingresos y Gastos Financieros

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2013	2012
Gastos financieros	692	315
Intereses sobre obligaciones financieras (nota 17 (e))	18,790	24,271
Intereses con vinculadas	50	-
Pérdida por diferencia en cambio neta (nota 4)	2,841	1,579
	-----	-----
	22,373	26,165
	-----	-----
Ingresos financieros		
Intereses sobre certificados bancarios	2,131	926
Intereses sobre cuentas de ahorros	1	101
Rendimiento Fondos Mutuos	180	-
Intereses por préstamos a relacionadas (a)	8,531	10,685
	-----	-----
	10,843	11,712
	=====	=====

(a) Los intereses corresponden a los préstamos otorgados a empresas relacionadas (nota 8).

 (29) Aspectos Tributarios

(a) De acuerdo con la legislación tributaria vigente, el impuesto a las ganancias de las personas jurídicas se calcula para el año 2013 con una tasa del 30%, sobre la utilidad neta imponible.

(b) Las autoridades tributarias tienen la facultad de revisar y, de ser aplicable, determinar el impuesto a la renta calculado por la Compañía en los cuatro años posteriores al año de la presentación de la declaración jurada. Las declaraciones juradas del Impuesto a las Ganancias y del Impuesto General a las Ventas por los años 2009 a 2013, están pendientes de fiscalización por parte de las autoridades tributarias, excepto por el impuesto a las ganancias del año 2010, el cual ya fue fiscalizada.

Debido a las posibles interpretaciones que las autoridades tributarias puedan dar a las normas legales vigentes, no es posible determinar, a la fecha, si de las revisiones que se realicen resultarán o no pasivos para la Compañía, por lo que cualquier mayor impuesto o recargo que pudiera resultar de eventuales revisiones fiscales sería aplicado a los resultados del ejercicio en que éste se determine. Sin embargo, en opinión de la Gerencia de la Compañía y de sus asesores legales, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

## INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

## Notas a los Estados Financieros Separados

- (c) En aplicación del Decreto Legislativo N° 972, a partir del 1 de enero de 2010 se ha eliminado la exoneración a las ganancias de capital e intereses provenientes de valores mobiliarios emitidos por personas jurídicas constituidas o establecidas en el país, así como también, los intereses y ganancias de capital provenientes de bonos emitidos por el Estado Peruano, y los provenientes de Certificados de Depósitos del Banco Central de Reserva.
- (d) Para los efectos del impuesto a las ganancias, impuesto general a las ventas, e impuesto selectivo al consumo, el valor de mercado de las transacciones entre entidades relacionadas se debe determinar basándose en las normas de precios de transferencia. Estas normas definen, entre otros, un ámbito de aplicación, criterios de vinculación, así como análisis de comparabilidad, metodologías, ajustes y declaración informativa. Las normas señalan que cumpliéndose ciertas condiciones, las empresas están obligadas a contar con un Estudio Técnico que respalde el cálculo de los precios de transferencia de transacciones con empresas vinculadas. Así mismo, esta obligación rige para toda transacción realizada desde, hacia o a través de países o territorios de baja o nula imposición.

Al respecto, la Gerencia de la Compañía, considera que para propósitos de lo anterior se ha tomado en cuenta lo establecido en la legislación tributaria sobre precios de transferencia para las transacciones entre entidades relacionada y aquellas realizadas desde, hacia o a través de países o territorios de baja o nula imposición, por lo que no surgirán pasivos de importancia al 31 de diciembre de 2013. Esto incluye considerar la obligación, si la hubiere, de preparar y presentar la Declaración Jurada Anual informativa de Precios de Transferencia en el plazo y formato que la SUNAT indicará.

- (e) A partir del año 2005 se ha establecido un impuesto temporal a los activos netos, cuya base imponible está constituida por el valor de los activos netos ajustados al cierre del ejercicio anterior al que corresponda el pago, deducidas las depreciaciones, amortizaciones, el encaje exigible y las provisiones específicas por riesgo crediticio. La tasa del Impuesto es del 0.4% para el 2013 y 2012 aplicable al monto de los activos netos que excedan de S/. 1 millón. El citado impuesto podrá ser pagado al contado o en nueve cuotas mensuales sucesivas. El monto pagado puede ser utilizado contra los pagos a cuenta del Régimen General del Impuesto a las Ganancias de los períodos tributarios de marzo a diciembre del ejercicio gravable por el cual se pagó el impuesto hasta la fecha de vencimiento de cada uno de los pagos a cuenta y contra el pago de regularización del impuesto a las ganancias del ejercicio gravable al que corresponda.
- (f) Asimismo, se ha establecido en 15% la tasa de retención de Impuesto a las Ganancias aplicable a la asistencia técnica prestada por entidades no domiciliadas en el país, independientemente del lugar donde se lleve a cabo el servicio, siempre que se cumpla con los requisitos señalados en la Ley del Impuesto a la Renta.

INMUEBLES PANAMERICANA S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

(30) Utilidad por Acción

La utilidad por acción es calculada dividiendo la utilidad neta correspondiente a los accionistas comunes entre el promedio ponderado de las acciones ordinarias en circulación a la fecha del estado de situación financiera.

Al 31 de diciembre de 2013 no se ha calculado utilidad diluida por acción común porque no existen acciones comunes o de inversión diluyentes, como instrumentos financieros y otros contratos que dan derecho a obtener acciones comunes o de inversión, por lo que es igual que la utilidad por acción básica.

	<u>Acciones en circulación</u>	<u>Acciones base para el cálculo</u>	<u>Días de vigencia hasta el cierre del año</u>	<u>Promedio ponderado de acciones</u>
Ejercicio 2013				
Saldo al 31 de diciembre de 2012	169,371,259	169,371,259	365	169,371,259
Aumento de capital al 20 de marzo de 2013	26,000,000	26,000,000	286	20,372,603
Aumento de capital al 29 de abril de 2013	8,609,998	8,609,998	245	5,779,314
Aumento de capital al 15 de octubre de 2013	42,000,000	42,000,000	77	8,860,274
Saldo al 31 de diciembre de 2013	<u>245,981,257</u>	<u>245,981,257</u>		<u>204,383,450</u>
Ejercicio 2012				
Saldo al 31 de diciembre de 2011	60,871,259	60,871,259	365	60,871,259
Aumento de capital al 16 de abril de 2012	55,500,000	55,500,000	259	39,382,192
Aumento de capital al 28 de setiembre	53,000,000	53,000,000	94	13,649,315
Saldo al 31 de diciembre de 2012	<u>169,371,259</u>	<u>169,371,259</u>		<u>113,902,766</u>

El cálculo de la utilidad por acción al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 se presenta a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2013</u>			<u>Al 31 de diciembre de 2012</u>		
	<u>Utilidad (numerador)</u> S/. (000)	<u>Acciones (denominador)</u> (000)	<u>Utilidad por acción</u> S/.	<u>Utilidad (numerador)</u> S/. (000)	<u>Acciones (denominador)</u> (000)	<u>Utilidad por acción</u> S/.
Utilidad por acción básica y diluida	50,549	204,383	0.2473	63,735	113,903	0.5596

(31) Hechos Posteriores

En opinión de la Gerencia con posterioridad al 31 de diciembre de 2013 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 2013.