



---

INMOBILIARIA IDE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2013

---

**INMOBILIARIA IDE S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

CONTENIDO	Páginas
Dictamen de los auditores independientes	1 - 2
Estado de situación financiera	3
Estado de resultados integrales	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 18

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



## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas  
**Inmobiliaria IDE S.A.**

23 de enero de 2015

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Inmobiliaria IDE S.A.** (una subsidiaria indirecta de SABMiller plc, empresa con domicilio legal en el Reino Unido) que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas adjuntas de la 1 a la 11.

### Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

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

### Responsabilidad del Auditor

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

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos que se seleccionan dependen del juicio del auditor, los que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes, ya sea por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno de la entidad relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de definir procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables de la Gerencia son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

*Gaviglio Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada.*  
Av. Santo Toribio 143, Piso 7, San Isidro, Lima, Perú, T: +51 (1) 211 6500 F: +51 (1) 211 6550  
[www.pwc.com/pe](http://www.pwc.com/pe)

Gaviglio Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada es una firma miembro de la red global de PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL). Cada una de las firmas es una entidad legal separada e independiente que no actúa en nombre de PwCIL ni de cualquier otra firma miembro de la red. Inscrita en la Partida No. 11028527, Registro de Personas Jurídicas de Lima y Callao



23 de enero de 2015  
Inmobiliaria IDE S.A.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Inmobiliaria IDE S.A.** al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

*Gaviglio Aparicio y Asociados*

Refrendado por



(socio)

Esteban Chong L.  
Contador Público Colegiado Certificado  
Matrícula No. 01-010595

INMOBILIARIA IDE S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO

	Nota	Al 31 de diciembre de 2014	Al 31 de diciembre de 2013
		S/.000	S/.000
Activo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo		929	1.126
Cuentas por cobrar comerciales		322	183
Otras cuentas por cobrar		75	58
Total activo corriente		1.326	1.367

Activo no corriente

Inversiones inmobiliarias	6	13.213	13.351
Total activo no corriente		13.213	13.351

Total activo

		14.539	14.718
--	--	--------	--------

PASIVO Y PATRIMONIO

	Nota	Al 31 de diciembre de 2014	Al 31 de diciembre de 2013
		S/.000	S/.000
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar entidades relacionadas		161	-
Otras cuentas por pagar		73	59
Total pasivo corriente		234	59

Pasivo no corriente

Pasivo por impuesto diferido	7	1.877	1.921
Total pasivo no corriente		1.877	1.921

Patrimonio

Capital emitido	8	9.024	9.024
Acciones de inversion		3.081	3.081
Otras reservas de capital		40	40
Resultados acumulados		283	593
Total patrimonio		12.428	12.738
Total pasivo y patrimonio		14.539	14.718

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 18 forman parte de los estados financieros.

INMOBILIARIA IDE S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	<u>Nota</u>	<u>Por el año terminado al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
		<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
Ingresos por alquileres		761	681
Gastos de administración		(486)	(344)
Otros ingresos		14	-
Ingresos financieros		11	11
Utilidad antes de impuesto a la renta		300	348
Impuesto a la renta diferido	9	44	(110)
Utilidad del año y total del resultado integral		<u>344</u>	<u>238</u>
Utilidad básica por acción en nuevos soles:	10		
Acciones comunes		0.028	0.020
Acciones de inversión		0.028	0.020

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 18 forman parte de los estados financieros.

INMOBILIARIA IDE S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014  
 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

	Número de acciones		Capital emitido S/.000	Acciones de inversión S/.000	Otras reservas de capital S/.000	Resultados acumulados S/.000	Total S/.000
	Comunes En miles	De inversión En miles					
Saldos al 1 de enero de 2013	9,024	3,081	9,024	3,081	40	355	12,500
Resultados integrales del año	-	-	-	-	-	238	238
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>9,024</u>	<u>3,081</u>	<u>9,024</u>	<u>3,081</u>	<u>40</u>	<u>593</u>	<u>12,738</u>
Saldos al 1 de enero de 2014	9,024	3,081	9,024	3,081	40	593	12,738
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(654)	(654)
Resultados integrales del año	-	-	-	-	-	344	344
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>9,024</u>	<u>3,081</u>	<u>9,024</u>	<u>3,081</u>	<u>40</u>	<u>283</u>	<u>12,428</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 18 forman parte de los estados financieros.

INMOBILIARIA IDE S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2014	2013
	S/.000	S/.000
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
		348
	300	
Utilidad antes de impuesto a la renta		
Ajustes:		
	138	139
6		
- Depreciación de inversiones inmobiliarias		
Variaciones netas en el capital de trabajo:		
	(139)	(64)
	(17)	88
	161	(250)
	14	(7)
	457	254
Efectivo neto generado por las actividades de operación		
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
	(654)	-
8		
Dividendos pagados		
	(654)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		
	(197)	254
	1,126	872
	929	1,126
(Disminución neta) aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año		

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 18 forman parte de los estados financieros.



## **INMOBILIARIA IDE S.A.**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2013

### **1 ANTECEDENTES Y ACTIVIDAD ECONOMICA**

#### **a) Antecedentes y actividad económica -**

Inmobiliaria IDE S.A. (en adelante la Compañía) es una subsidiaria indirecta de SABMiller plc empresa con domicilio legal en el Reino Unido la que, a través de Unión de Cervecerías Peruanas Backus y Johnston S.A.A. (en adelante Backus) posee el 99.99% de las acciones de capital social. La Compañía se constituyó en la ciudad de Lima el 30 de marzo de 2011.

La Compañía es una sociedad anónima que cotiza sus acciones de inversión en la Bolsa de Valores de Lima, y se encuentra domiciliada en Av. Nicolás Ayllón 3986, Ate.

La actividad económica principal de la Compañía es la realización de negocios inmobiliarios y la compra-venta y comercialización de bienes muebles e inmuebles. Así también se podrá dedicar a la construcción de toda clase de obras civiles, edificios, locales, viviendas, urbanizaciones, instalaciones y en general cualquier obra anexa a fin o complementaria a las anteriores; prestación de servicios de corretaje, a la compra - venta, importación, exportación, arrendamiento, subarrendamiento, administración e inversión en toda clase de bienes muebles e inmuebles. Actualmente, la Compañía arrienda a terceros los inmuebles que mantiene como inversiones inmobiliarias.

#### **b) Aprobación de estados financieros -**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 han sido emitidos con la autorización de la Gerencia y serán presentados al Directorio el 25 de febrero de 2015 para la aprobación de su emisión, y luego puestos a consideración de la Junta Obligatoria Anual de Accionistas, para su modificación y/o aprobación definitiva en la misma fecha.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 han sido emitidos con la autorización de la Gerencia y fueron presentados para la aprobación de su emisión el 6 de marzo de 2014 y luego fueron aprobados por la Junta Obligatoria Anual de Accionistas en la misma fecha.

### **2 RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas se han aplicado uniformemente durante el año, a menos que se indique lo contrario.

#### **2.1 Bases de preparación -**

Los estados financieros de la Compañía 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"), vigentes a la fecha de los estados financieros.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Compañía, el que expresamente confirma que en su preparación se ha aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF emitidas por el IASB.

Los estados financieros surgen de los registros de contabilidad de la Compañía y han sido preparados sobre la base del costo histórico. Los estados financieros se presentan en miles de nuevos soles, excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la nota 4.

## **2.2 Cambio en políticas contables y revelaciones -**

*Nuevas normas y modificaciones a normas e interpretaciones adoptadas por la Compañía -*

Durante el 2014 entraron en vigencia ciertas NIIF o CINIIF que, sin embargo no son aplicables a la Compañía o no han tenido un impacto significativo en los estados financieros de Inmobiliaria IDE.

*Nuevas normas y modificaciones e interpretaciones vigentes para los estados financieros de períodos anuales que se inicien el o después del 1 de enero de 2015, y que no han sido adoptadas anticipadamente -*

- NIIF 9, "Instrumentos financieros"

La NIIF 9 trata sobre la clasificación, medición y reconocimiento de los activos y pasivos financieros. La versión completa de la NIIF 9 se emitió en julio de 2014 y retiene, pero simplifica, el modelo mixto de medición de los instrumentos financieros de la NIC 39 y establece tres categorías para la medición de los activos financieros: costo amortizado, valor razonable a través de otros resultados integrales y valor razonable a través de ganancias y pérdidas. La base para la clasificación dependerán del modelo de negocios de la entidad y las características contractuales del flujo de caja de los activos financieros. Las guías de las NIC 39 respecto del deterioro de los activos financieros y contratos de cobertura continúan siendo aplicables. Para pasivos financieros no hubo cambios en cuanto a la clasificación y medición, excepto para el reconocimiento de los cambios en el riesgo de crédito propio en Otros resultados integrales, para el caso de pasivos a valor razonable a través de ganancias y pérdidas. La NIIF 9 simplifica los requerimientos para determinar la efectividad de la cobertura y requiere una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura y que el ratio de cobertura sea el mismo que la entidad usa para su gestión de riesgos. La documentación actualizada sigue siendo necesaria pero es distinta de la que venía requiriendo bajo la NIC 39. La norma entrará en vigencia para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2018. Se permite su adopción anticipada.

- NIIF 15, "Ingresos provenientes de contratos con clientes"

Establece los principios para el reconocimiento de ingresos y para revelar información útil a los usuarios de los estados financieros con relación a la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbres asociados con los ingresos y de los flujos de efectivo que provienen de los contratos con clientes. Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene control de un bien o servicio y por lo tanto tiene la habilidad de dirigir el uso y obtener los beneficios provenientes de tales bienes y servicios. Esta norma reemplaza la NIC 18 "Ingresos" y la NIC 11 "Contratos de construcción" y sus interpretaciones. La NIIF 15 entrará en vigencia para períodos anuales que comiencen el o después del 1 de enero de 2017 y su aplicación anticipada es permitida.

## **2.3 Traducción de moneda extranjera -**

*Moneda funcional y moneda de presentación -*

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se presentan en nuevos soles, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

#### Transacciones y saldos -

Las transacciones en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones o de la valuación en el caso de partidas que son revaluadas. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones y de la traducción de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera al tipo de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado de resultados integrales.

Las ganancias y pérdidas por diferencia en cambio relacionadas con todas las partidas monetarias se presentan en el estado de resultados en el rubro de gastos financieros e ingresos financieros.

#### 2.4 Activos financieros -

##### Clasificación -

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía solo mantiene activos financieros en la categoría de préstamos y cuentas por cobrar.

##### Préstamos y cuentas por cobrar -

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y las cuentas por cobrar comprenden las cuentas por cobrar comerciales y las otras cuentas por cobrar en el estado de situación financiera.

##### Reconocimiento y medición -

Los préstamos y cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos la estimación por deterioro.

#### 2.5 Compensación de instrumentos financieros -

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es reportado en el estado de situación financiera cuando existe derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos y si existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de realizar el activo y pagar el pasivo simultáneamente. El derecho legalmente exigible no debe ser contingente a eventos futuros y debe ser exigible en el curso ordinario del negocio y en algún evento de incumplimiento o insolvencia de la Compañía o de la contraparte.

#### 2.6 Deterioro de activos financieros -

##### *Activos registrados al costo amortizado*

La Compañía evalúa al final de cada periodo si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existe deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros, la pérdida por deterioro se reconoce solo si hay evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que pueden ser estimados confiablemente.

Para la categoría de préstamos y cuentas por cobrar, el monto de la pérdida por deterioro se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se han incurrido) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida se reconoce en el estado de resultados integrales.

### **2.7 Efectivo y equivalente de efectivo -**

El efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo disponible y depósitos en cuenta corriente.

### **2.8 Cuentas por cobrar comerciales -**

Las cuentas por cobrar comerciales son los montos que adeudan los clientes por servicios de alquiler prestados en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes. De lo contrario, se presentan como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos la estimación por deterioro.

### **2.9 Inversiones inmobiliarias -**

Los inmuebles que se mantienen para generar rendimientos a largo plazo de su alquiler o para la apreciación de su valor y que no son ocupados por la Compañía se clasifican como inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias se presentan al costo menos su depreciación acumulada y, si las hubiere, las pérdidas acumuladas por deterioro. Los costos subsecuentes atribuibles a las inversiones inmobiliarias se capitalizan sólo cuando es probable que se generen beneficios económicos futuros asociados con el activo para la Compañía y el costo de estos activos pueda ser medido razonablemente, caso contrario se imputa a gasto cuando se incurren.

Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan a los resultados en el periodo en el que éstos se incurren. Cuando el valor en libros de un inmueble es mayor que su valor recuperable estimado se reduce inmediatamente a su valor recuperable. El costo y la depreciación acumulada de los inmuebles vendidos o dados de baja se eliminan de sus respectivas cuentas y la utilidad o pérdida se afecta a los resultados integrales del periodo. La depreciación de estos bienes se calcula por el método de línea recta a tasas que se consideran suficientes para absorber el costo de los activos al término de su vida útil. La vida útil remanente estimada de dichos inmuebles es de aproximadamente 26 años.

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

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que su valor en libros podría no recuperarse. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor valor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de estimaciones por deterioro se revisan a la fecha de cada informe para verificar posibles variaciones de dichas estimaciones por deterioro.

### **2.11 Cuentas por pagar comerciales -**

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

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

### **2.12 Impuesto a la renta -**

El gasto por impuesto a la renta del periodo comprende al impuesto a la renta corriente y al diferido.

El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto en la medida que se relacione con partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado de situación financiera. La Gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones juradas de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. La Compañía, cuando corresponde, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

El impuesto a la renta diferido se registra por el método del pasivo reconociendo el efecto de las diferencias temporales que surgen entre la base tributaria de los activos y pasivos y su saldo en los estados financieros. El impuesto diferido es determinado usando la tasa impositiva (y legislación) vigente o sustancialmente vigente a la fecha del estado de situación financiera y que se espera sean aplicables cuando el impuesto a la renta diferido se realice o pague.

El impuesto a la renta diferido activo sólo se reconoce en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

### **2.13 Capital emitido -**

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio.

### **2.14 Reconocimiento de ingresos -**

Los ingresos se reconocen por el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, y representa montos por cobrar por prestación de servicios neto de descuentos e impuestos a las ventas. La Compañía reconoce sus ingresos por alquileres cuando éstos se pueden medir confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluyan a la entidad y cuando la transacción cumple con las condiciones contempladas en los respectivos contratos.

### **2.15 Reconocimiento de gastos -**

Los gastos se reconocen sobre la base del principio del devengo independientemente del momento en que se paguen y, de ser el caso, en el mismo período en el que se reconocen los ingresos con los que se relacionan.

### **2.16 Distribución de dividendos -**

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se reconoce como pasivo en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

### **3 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS**

#### **3.1 Factores de riesgo financiero -**

La Compañía no tiene riesgos significativos relacionados con riesgos de mercado (riesgo de cambio, riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y de los flujos de efectivo y riesgo de precio) y riesgo de crédito.

Al 31 de diciembre de 2014, el tipo de cambio utilizado por la Compañía para el registro de los saldos en moneda extranjera ha sido de S/.2.989 por US\$1 para los activos y pasivos (al 31 de diciembre de 2013, S/.2.796 por US\$1, respectivamente), los cuales son publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 31 de diciembre de 2014, los saldos en moneda extranjera ascienden a US\$103,000 (US\$65,000 al 31 de diciembre de 2013) en el rubro de cuentas por cobrar comerciales y US\$15,000 en el rubro de otras cuentas por pagar.

Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalente de efectivo así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de cuentas por cobrar. En relación a bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones con calificaciones de riesgo independientes cómo mínimo de 'A'. En relación a los clientes, actualmente la Compañía trabaja con 1 cliente, sin embargo de acuerdo a la evaluación realizada por la Gerencia, no se espera que la Compañía incurra en pérdida significativa por el desempeño de este.

#### **3.2 Administración del riesgo de capital -**

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía no mantiene deudas con instituciones financieras.

#### **3.3 Estimación del valor razonable -**

El valor en libros del efectivo y equivalente de efectivo corresponde a su valor razonable. La Compañía considera que el valor en libros de las cuentas por cobrar y por pagar se aproxima a sus valores razonables considerando su vencimiento en el corto plazo.

### **4 ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS**

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

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Sin embargo, en opinión de la Gerencia, las estimaciones y supuestos no tienen riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos durante el próximo año.

## 5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

La clasificación de los instrumentos financieros al 31 de diciembre por categoría es como sigue:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
<b>Activos financieros -</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo	929	1,126
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	<u>397</u>	<u>241</u>
	<u>1,326</u>	<u>1,367</u>
<b>Pasivos financieros -</b>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	<u>234</u>	<u>59</u>

La calidad crediticia de los activos financieros que no estén ni vencidos ni deteriorados puede ser evaluada sobre la base de información histórica sobre los índices de incumplimiento de sus contrapartes:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
<b>Cuentas por cobrar</b>		
Contrapartes sin calificaciones de riesgo externa:		
Cientes (por más de 6 meses) que no han presentado riesgo de incumplimiento	<u>397</u>	<u>241</u>
<b>Efectivo y equivalente de efectivo (*)</b>		
BBVA Continental (A+)	834	1,099
Banco de la Nación	<u>86</u>	<u>22</u>
	<u>920</u>	<u>1,121</u>

(\*) La diferencia con el saldo del estado de situación financiera corresponde al saldo de efectivo de caja.

## 6 INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento del rubro inversiones inmobiliarias y el de su correspondiente depreciación acumulada, al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, ha sido como sigue:

	<u>Terrenos</u> S/.000	<u>Edificios</u> S/.000	<u>Instalaciones</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
<b>Año 2013</b>				
Saldo inicial	9,758	3,731	1	13,490
Depreciación	-	( 138)	( 1)	( 139)
Valor en libros neto al cierre	<u>9,758</u>	<u>3,593</u>	<u>-</u>	<u>13,351</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2013</b>				
Costo	9,758	3,927	9	13,694
Depreciación acumulada	-	( 334)	( 9)	( 343)
Valor en libros neto al cierre	<u>9,758</u>	<u>3,593</u>	<u>-</u>	<u>13,351</u>
<b>Año 2014</b>				
Saldo inicial	9,758	3,593	-	13,351
Depreciación	-	( 138)	-	( 138)
Valor en libros neto al cierre	<u>9,758</u>	<u>3,455</u>	<u>-</u>	<u>13,213</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2014</b>				
Costo	9,758	3,927	9	13,694
Depreciación acumulada	-	( 472)	( 9)	( 481)
Valor en libros neto al cierre	<u>9,758</u>	<u>3,455</u>	<u>-</u>	<u>13,213</u>

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a S/.45,058,750 y S/.43,357,410, respectivamente; valor determinado sobre la base de tasaciones elaboradas por un perito independiente.

## 7 PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS

El saldo de esta cuenta se encuentra conformado como sigue:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Activo por impuestos diferidos:		
Activos por impuestos diferidos a recuperar en 12 meses	84	58
Pasivo por impuestos diferidos:		
Pasivos por impuestos diferidos a recuperar en más de 12 meses	( 1,961)	( 1,979)
Pasivo por impuesto diferido (neto)	<u>( 1,877)</u>	<u>( 1,921)</u>

El movimiento bruto de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Al 1 de enero	( 1,921)	( 1,811)
(Abono) cargo al estado de resultados	44	( 110)
Total al 31 de diciembre	<u>( 1,877)</u>	<u>( 1,921)</u>

El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en el año, sin considerar la compensación de saldos, es el siguiente:

	<u>Mayor valor de activos</u> S/.000	<u>Diferencia de tasa de depre- ciación</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
<b>Impuestos diferidos pasivos</b>			
Al 1 de enero de 2013	( 1,677)	( 178)	( 1,855)
Cargado al estado de resultados integrales	-	( 124)	( 124)
Al 31 de diciembre de 2013	<u>( 1,677)</u>	<u>( 302)</u>	<u>( 1,979)</u>
Abonado al estado de resultados integrales	112	( 94)	18
Al 31 de diciembre de 2014	<u>( 1,565)</u>	<u>( 396)</u>	<u>( 1,961)</u>
	<u>Provisiones</u> S/.000	<u>Pérdida tributaria</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
<b>Impuestos diferidos activos</b>			
Al 1 de enero de 2013	3	41	44
Abonado al estado de resultados integrales	1	13	14
Al 31 de diciembre de 2013	<u>4</u>	<u>54</u>	<u>58</u>
Abonado al estado de resultados integrales	( 1)	27	26
31 de diciembre de 2014	<u>3</u>	<u>81</u>	<u>84</u>



## 8 PATRIMONIO

### a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el capital emitido de la Compañía está representado por 9,023,540 acciones comunes de S/.1.00 de valor nominal cada una, suscritas y pagadas; del total de las acciones 100% le pertenecen a inversionistas nacionales.

Al 31 de diciembre de 2014, la estructura de participación accionaria en el capital emitido de la Compañía es como sigue:

<u>Participación individual en el capital</u> %	<u>Número de accionistas</u>	<u>Total de participación</u> %
Hasta 1	1	0.01
De 90.00 a 100	1	99.99
Total	2	100.00

### b) Acciones de inversión -

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la cuenta acciones de inversión está representada por 3,081,853 acciones de inversión de S/.1.00 cada una, valor nominal. De acuerdo a ley, las acciones de inversión atribuyen a sus titulares derecho a participar en la distribución de dividendos, efectuar aportes a fin de mantener su proporción existente en la cuenta acciones de inversión en caso de aumento del capital por nuevos aportes, incrementar la cuenta acciones de inversión por capitalización de cuentas patrimoniales, redimir sus acciones en cualquiera de los casos previstos en la ley, y participar en la distribución del saldo del patrimonio en caso de liquidación de la Compañía. Las acciones de inversión no confieren acceso al Directorio ni a las Juntas Generales de Accionistas.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, estas acciones no reportaron cotización bursátil.

### c) Otras reservas de capital (Reserva legal)-

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, se requiere constituir una reserva legal con la transferencia de no menos del 10% de la utilidad neta anual hasta alcanzar el 20% del capital pagado. En ausencia de utilidades no distribuidas o reservas de libre disposición, la reserva legal podrá ser aplicada a la compensación de pérdidas.

### d) Distribución de utilidades -

Los dividendos que se distribuyen a accionistas distintos de personas jurídicas domiciliadas están afectos a la tasa del 4.1% por concepto del impuesto a la renta de cargo de estos accionistas; dicho impuesto es retenido y liquidado por la Compañía. No existen restricciones para la remesa de dividendos ni para la repatriación del capital a los inversionistas extranjeros.

Los dividendos pagados en el 2014 ascendieron a S/.654,534 (S/. 237,799 declarados en marzo de 2014 en la Junta General de Accionistas, los cuales fueron pagados a partir de abril de 2014 y que corresponden a dividendos definitivos del 2013. Asimismo en la sesión de Directorio del mes de junio de 2014 se declaró dividendos por S/.416,735, de los cuales S/.355,503 corresponden a dividendos definitivos de ejercicios anteriores y S/.61,232 a cuenta de las utilidades de dicho ejercicio y que fueron pagados a partir de agosto de 2014), el dividendo por acción es S/.0.05 por acción común y S/.0.05 por acción de inversión.

9 **IMPUESTO A LA RENTA**

- a) El gasto por impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados integrales corresponde al impuesto a la renta diferido (Nota 7).

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Impuesto a la renta:		
Diferido	( 44)	110
	<u>( 44)</u>	<u>110</u>

- b) La Gerencia considera que ha determinado la pérdida tributaria bajo el régimen general del impuesto a la renta de acuerdo con la legislación tributaria vigente, la que exige agregar y deducir al resultado, mostrado en los estados financieros, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente. La tasa del impuesto a la renta correspondiente ha sido fijada en 30%. En consecuencia la materia imponible ha sido determinada como sigue:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Utilidad antes de impuesto a la renta	300	348
Más:		
- Gastos no deducibles	-	19
- Diferencias temporales	( 411)	( 410)
Pérdida tributaria	( 111)	( 43)
Pérdida tributaria del año anterior	( 181)	( 138)
Pérdida tributaria acumulable	<u>( 292)</u>	<u>( 181)</u>

De acuerdo con la legislación aplicable, la pérdida tributaria acumulable de la Compañía será compensada con las utilidades tributarias que se generan en los próximos 4 años (S/. 138,000 ha compensarse hasta el año 2015, S/.43,000 hasta el 2017 y S/.111,000 hasta el 2018).

El impuesto a la renta sobre la utilidad antes de impuestos difiere del monto teórico que hubiera resultado de aplicar la tasa del impuesto a los resultados de la Compañía, como sigue:

	<u>2014</u> S/.000	%	<u>2013</u> S/.000	%
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>300</u>	<u>100.0</u>	<u>348</u>	<u>100.0</u>
Impuesto calculado aplicando tasa teórica	90	30.0	104	30.0
Gastos no deducibles permanentes	-	-	6	1.7
Efecto cambio de tasa impuesto a la renta	( 134)	( 44.7)	-	-
Gasto por impuesto a la renta	<u>( 44)</u>	<u>( 14.7)</u>	<u>110</u>	<u>31.7</u>

- c) La Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser el caso, corregir el impuesto a la renta determinado por la Compañía en los cuatro últimos años, contados a partir del 1 de enero del año siguiente al de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años abiertos a fiscalización). Los años 2011 al 2014 están abiertos a fiscalización. Debido a que pueden surgir diferencias en la interpretación por parte de la Administración Tributaria sobre las normas aplicables a la Compañía, no es posible anticipar a la fecha si se producirán pasivos tributarios adicionales como resultado de eventuales revisiones. Cualquier impuesto adicional, moras, recargos e intereses, si se produjeran, serán reconocidos en los resultados del año en el que la diferencia de criterios con la Administración Tributaria se resuelva. La Gerencia estima que no surgirán pasivos de importancia como resultado de estas posibles revisiones.

d) De acuerdo con la legislación vigente, para propósitos de la determinación del Impuesto a la Renta y del Impuesto General a las Ventas, debe considerarse precios de transferencia por las operaciones con entidades relacionadas y/o paraísos fiscales, para tal efecto debe contarse con documentación e información que sustente los métodos y criterios de valuación aplicados en su determinación. La Administración Tributaria está facultada a solicitar esta información al contribuyente. Con base en el análisis de las operaciones de la Compañía, la Gerencia opina que, como consecuencia de la aplicación de esta norma, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 31 de diciembre de 2014.

e) Marco regulatorio – Modificaciones a la Ley del Impuesto a la Renta -

Mediante Ley No 30296, publicada el 31 de diciembre de 2014 se han establecido modificaciones a la Ley del Impuesto a la Renta, aplicables a partir del ejercicio 2015 en adelante.

Entre las modificaciones, debemos señalar la reducción de la tasa del impuesto a las renta de tercera categoría, de 30% a 28% para los ejercicios 2015 y 2016, a 27%, para los ejercicios 2017 y 2018, y a 26% a partir del ejercicio 2019 en adelante.

También se ha incrementado el impuesto a los dividendos y otras formas de distribución de utilidades que acuerden las personas jurídicas a favor de personas naturales y jurídicas no domiciliadas, de 4.1% a 6.8%, para las distribuciones que se adopten o pongan a disposición en efectivo o en especie durante los ejercicios 2015 y 2016; a 8.8% durante los ejercicios 2017 y 2018, y a 9.3%, a partir del 2019 en adelante. La distribución de utilidades acumuladas hasta el 31 de diciembre de 2014, continuarán sujetas al 4.1%, aun cuando la distribución de las mismas se efectúe en los años siguientes.

f) Impuesto Temporal a los Activos Netos -

Grava a los generadores de rentas de tercera categoría sujetos al régimen general del Impuesto a la Renta. La tasa del impuesto es de 0.4% aplicable al monto de los activos netos que excedan S/.1 millón. El monto efectivamente pagado podrá utilizarse como crédito contra los pagos a cuenta del Régimen General del Impuesto a la Renta o contra el pago de regularización del Impuesto a la renta del ejercicio gravable al que corresponda.

## 10 UTILIDAD POR ACCION

La utilidad básica por acción común y acción de inversión ha sido calculada dividiendo la utilidad del ejercicio atribuible a los accionistas comunes y a los titulares de las acciones de inversión entre el promedio ponderado del número de acciones comunes y de inversión en circulación durante el ejercicio. No se ha calculado pérdida diluida por acción común y de inversión porque no existen acciones comunes o de inversión potenciales diluyentes, esto es, instrumentos financieros u otros contratos que dan derecho a obtener acciones comunes o de inversión. La utilidad básica por acción común y de inversión resulta como sigue:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Utilidad atribuible:		
Acciones comunes	256	177
Acciones de inversión	<u>88</u>	<u>61</u>
	<u>344</u>	<u>238</u>

El promedio ponderado del número de acciones comunes y de inversión en circulación fue como sigue:

	<u>Acciones comunes</u> VNS/1.00	<u>Acciones de inversión</u> VNS/1.00
Promedio ponderado de acciones en circulación en el año 2014 y 2013	<u>9,023,540</u>	<u>3,081,853</u>

La utilidad básica por acción es como sigue:

	<u>2014</u> S/.	<u>2013</u> S/.
Acciones comunes	0.028	0.020
Acciones de inversión	0.028	0.020

#### 11 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

No se han identificado eventos subsecuentes al 31 de diciembre de 2014 que deban ser reportados.