

**GMVBS S.A.**

**Estados Financieros**

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

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



PROPÓSITO El Portal de data abierta de Datos Perú, fue creado para promover la transparencia, servir de fuente de datos al periodismo de investigación y para facilitar negocios nacionales e internacionales. El portal ofrece información relativa a empresas, marcas registradas, normas y leyes peruanas así como datos de comercio exterior en detalle. Lanzado en 2011, este portal es una iniciativa de los que éramos un grupo de estudiantes peruanos en el extranjero. Este portal fue multado de manera notoria en el 2014 por la Autoridad Nacional de Protección de Datos Personales en un asombroso despliegue de pobre interpretación de la legislación en esa materia. Esta mala interpretación así como un afán de figuración y un notorio abuso de poder tuvieron como consecuencia el cierre temporal de este portal. Al momento de escribir estas líneas, Datos Perú no tiene otros ingresos que los que sus promotores aportan y estamos a la espera que se pueda reactivar nuestro canal de ingresos publicitarios. La creación de este site ha demandado miles de horas de trabajo desinteresado por parte de sus fundadores e impulsores. Este grupo declara aquí su compromiso a: Aumentar la disponibilidad de información sobre las actividades gubernamentales Apoyar la participación ciudadana Fomentar un gobierno y un sector privado responsables Fomentar los negocios y la prosperidad Apoyar la lucha contra la corrupción Aumentar el acceso a las nuevas tecnologías para la apertura y la rendición de cuentas Combatir los intentos de cualquier gobierno a limitar el acceso a la información pública Combatir los intentos de cualquier gobierno a vigilarnos

Más información: Datos Perú



**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  
GMVBS S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de GMVBS S.A., (una subsidiaria directa de Viva GYM S.A. domiciliada en Perú) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas de la 1 a la 15 adjuntas a dichos estados financieros.

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

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

### *Responsabilidad del auditor*

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

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

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

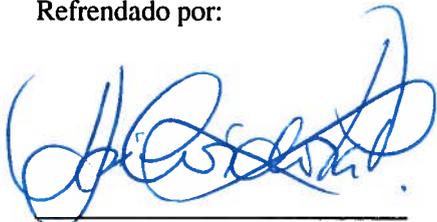
*Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de GMVBS 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.

Lima, Perú

13 marzo de 2015

Refrendado por:



Juan José Córdova V. (Socio)

C.P.C.C. Matricula N° 01-18869



**GMVBS S.A.**

**Estados Financieros**

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

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
<b>Estados Financieros</b>	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados Integrales	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 20

## GMVBS S.A.

## Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

(Expresado en miles de nuevos soles)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>		<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Activo</b>				<b>Pasivo</b>			
<b>Activo corriente</b>				Cuentas por pagar comerciales		332	2,104
Efectivo	5	1,794	8,219	Cuentas por pagar a empresas relacionadas	6	570	1,718
Cuentas por cobrar comerciales		620	1,707	Impuesto por pagar		331	1,218
Cuentas por cobrar a empresas relacionadas	6	9	25	Otras cuentas por pagar	8	3,024	9,059
Otras cuentas por cobrar		1,169	558	<b>Total pasivo corriente</b>		4,257	14,099
Existencias	7	5,545	17,572				
Gastos contratados por anticipado		119	17	<b>Total pasivo</b>		4,257	14,099
<b>Total activo corriente</b>		9,256	28,098				
				<b>Patrimonio</b>	10		
<b>Activo no corriente</b>				Capital		500	4,127
Impuesto a la renta diferido	9	9	4,860	Capital adicional		-	4,128
Intangibles		5	7	Reserva legal		100	3,302
<b>Total activo no corriente</b>		14	4,867	Resultados acumulados		4,413	7,309
				<b>Total patrimonio</b>		5,013	18,866
<b>Total activo</b>		9,270	32,965	<b>Total pasivo y patrimonio</b>		9,270	32,965

Las notas de la 1 a la 15 son parte integral de los estados financieros.

## GMVBS S.A.

## Estado de Resultados Integrales

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

(Expresado en miles de nuevos soles)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Venta de inmuebles		45,170	61,497
Costo de ventas	11	( 16,660)	( 29,394)
<b>Utilidad bruta</b>		----- 28,510	----- 32,103
Gastos de ventas	12	( 1,285)	( 1,657)
Otros ingresos		( 1)	367
<b>Utilidad de operación</b>		----- 27,224	----- 30,813
Ingresos (gastos) financieros:			
Ingresos financieros		-	17
Gastos financieros		( 68)	( 57)
Diferencia en cambio, neta	4 y 9	( 17)	( 70)
<b>Utilidad antes del impuesto a la renta</b>		----- 27,139	----- 30,703
Impuesto a la renta	13	( 8,253)	( 9,251)
Utilidad del año		----- 18,886	----- 21,452
Otros resultados integrales		----- -	----- -
<b>Total Resultados Integrales</b>		----- 18,886 =====	----- 21,452 =====

Las notas de la 1 a la 15 son parte integral de los estados financieros.

## GMVBS S.A.

## Estado de Cambios en el Patrimonio

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

(Expresado en miles de nuevos soles)

	Capital (nota 10a)	Capital Adicional (nota 10b)	Reserva legal (nota 10c)	Resultados acumulados (nota 10d)	Total
Saldos al 1 de enero de 2013	4,127	4,128	3,302	11,334	22,891
Utilidad del año	-	-	-	21,452	21,452
<b>Total resultados integrales</b>	-	-	-	21,452	21,452
Distribución de dividendos	-	-	-	( 25,477)	( 25,477)
<b>Total transacciones con accionistas</b>	-	-	-	( 25,477)	( 25,477)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	4,127	4,128	3,302	7,309	18,866
Saldos al 1 de enero de 2014	4,127	4,128	3,302	7,309	18,866
Utilidad del año	-	-	-	18,886	18,886
<b>Total resultados integrales</b>	-	-	-	18,886	18,886
Disminución Capital Social	( 3,627)	-	-	-	( 3,627)
Disminución de Capital Adicional	-	( 4,128)	-	-	( 4,128)
Disminución de Reserva Legal	-	-	( 3,202)	-	( 3,202)
Distribución de dividendos	-	-	-	( 21,782)	( 21,782)
<b>Total transacciones con accionistas</b>	( 3,627)	( 4,128)	( 3,202)	( 21,782)	( 32,739)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	500	-	100	4,413	5,013

Las notas de la 1 a la 15 son parte integral de los estados financieros.

## GMVBS S.A.

## Estado de Flujos de Efectivo

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

(Expresado en miles de nuevos soles)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		
Utilidad del año	18,886	21,452
Ajustes a la utilidad del año que no afectan los flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Depreciación	-	5
Amortización de intangibles	2	4
		-
Impuesto a la renta diferido	4,850	1,252
Variaciones netas en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	1,087	( 1,646)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	16	180
Otras cuentas por cobrar	( 611)	( 300)
Existencias	12,027	9,163
Gastos contratados por anticipado	( 102)	39
Cuentas por pagar comerciales	( 1,772)	633
Cuentas por pagar a partes relacionadas	( 1,148)	1,003
Otras cuentas por pagar	( 6,922)	( 4,261)
	-----	-----
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	26,313	27,524
	-----	-----
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>		
Préstamos de partes relacionadas pagados	-	( 4,045)
Devolución de capital social	( 3,627)	-
Devolución de capital adicional	( 4,128)	-
Devolución de reserva Legal	( 3,202)	-
Dividendos pagados	( 21,781)	( 25,477)
	-----	-----
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento	( 32,738)	( 29,522)
	-----	-----
Disminución neta del efectivo	( 6,425)	( 1,998)
Saldo del efectivo al inicio del año	8,219	10,217
	-----	-----
Saldo del efectivo al final del año	1,794	8,219
	=====	=====

Las notas de la 1 a la 15 son parte integral de los estados financieros.

GMVBS S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

(1) Antecedentes y Actividad Económica

(a) Antecedentes

GMVBS S.A. (en adelante la Compañía o GMVBS), una subsidiaria de VIVA GyM S.A., quien posee el 50% del capital social. La Compañía se constituyó en junio de 2008 e inició sus operaciones el 1 de enero de 2009. BESCO S.A.C. posee el otro 50% del capital social y mantiene influencia significativa en la Compañía, mas no ejerce el control.

GMVBS S.A. mantiene a la fecha de revisión un contrato de locación de servicios con Viva GYM S.A. (matriz) y Besco S.A.C. mediante el cual dichas empresas se comprometen a brindar el servicio de asistencia técnica en función a los conocimientos y experiencia de la matriz. Los honorarios son facturados mensualmente y ascienden a aproximadamente a miles de S/. 904 (miles de S/. 910 en 2013), los cuales se encuentran registrados en el rubro costo de venta del estado de resultados integrales.

(b) Actividad Económica

Su actividad principal consiste en dedicarse al negocio inmobiliario, servicios de gerencia y administración de proyectos, y otras actividades relacionadas al sector inmobiliario y de construcción, actuando a nivel nacional. Su domicilio legal es Av. Paseo de la República 4675, Surquillo.

En ese sentido la Compañía se constituye para desarrollar el Proyecto Inmobiliario “Parque Central Club Residencial”, que comprende la construcción de 2,112 departamentos y 84 estacionamientos. Al 31 de diciembre de 2014, quedan 41 departamentos por vender. Si bien, en opinión de la Gerencia, estas ventas se concretarán en el transcurso del año 2015, la Compañía mantendrá aún un nivel mínimo de operaciones durante al menos los doce meses siguientes de la fecha de este informe.

(c) Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 han sido aprobados y autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 27 de marzo de 2015 y serán presentados para su aprobación a la Junta General de Accionistas que se efectuará dentro de los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia, dichos estados financieros serán aprobados sin modificaciones por la Junta General de Accionistas.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas el 10 de marzo de 2014.

(2) Base de preparación

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros 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 cada cierre.

GMVBS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(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 emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB).

(c) Base de medición

Los estados financieros han sido preparados con base en el costo histórico.

(d) Moneda Funcional y 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 Juicios y Estimaciones

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

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

(i) Juicios

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no se han determinado juicios críticos aplicables a partidas específicas en los estados financieros de la Compañía.

- Supuesto de empresa en marcha

En opinión de la Gerencia de la Compañía, esta continuará operando durante por lo menos los doce meses siguientes a partir de la fecha de este informe.

(ii) Supuestos e incertidumbres en las estimaciones.

- La principal estimación la determinarán del impuesto a la renta (nota 9 y 13).

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía cuenta con asesoría profesional con materia tributaria al momento de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Gerencia considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, pueden surgir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieran de ajustes por impuestos en el futuro.

(3) Políticas Contables Significativas

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

GMVBS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(a) Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible y depósitos en cuentas corrientes bancarias.

(b) Instrumentos Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía cuenta con activos financieros no derivados clasificados como préstamos y partidas por cobrar, los cuales comprenden el efectivo y las cuentas por cobrar y pasivos financieros no derivados clasificados otros pasivos financieros, conformados por las cuentas por pagar.

(i) Activos financieros y pasivos financieros no derivados – fecha de reconocimiento; baja en cuenta y compensación.

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda en la fecha que se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de contratación.

La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos. Cualquier participación en estos activos financieros dados de baja en cuentas que sea creada o retenida por la Compañía es reconocida como un activo o pasivo separado.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado.

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y sólo cuando la Compañía tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(ii) Activos financieros no derivados – medición

Préstamos y partidas por cobrar

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

GMVBS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(iii) Pasivos financieros no derivados – medición

Otros pasivos financieros

Los pasivos financieros no derivados se reconocen inicialmente al valor razonable menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos son medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

(c) Existencias

Las existencias incluyen los terrenos y costos de construcción relacionadas con los proyectos inmobiliarios y se registran al costo de adquisición o a su valor neto de realización, el que resulte menor. El costo comprende el costo del terreno y sus gastos directamente relacionados como impuestos no recuperables, gastos notariales, licencias, así como también comprende los costos de construcción como materiales y mano de obra. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, menos los gastos de venta variables que apliquen.

Los gastos financieros provenientes de financiamiento bancario atribuibles a la adquisición y transformación de cualquier activo calificado, así como otros costos incurridos relacionados con la obtención de financiamiento, se capitalizan como mayor valor del activo apto durante el período que es necesario para completar y preparar el activo apto, que generalmente necesita un período de construcción superior a doce meses.

(d) Cuentas por Cobrar Comerciales

Las cuentas por cobrar comerciales son los montos adeudados por los clientes por las existencias vendidas o por servicios 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 provisión por deterioro.

El deterioro de las cuentas por cobrar comerciales es estimada de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia de la Compañía, y revisado periódicamente en base a la experiencia anterior y al ambiente económico donde actúa, para ajustarlo, con cargo o abono a los resultados del año, de modo que se mantenga en un nivel que la Gerencia considera necesario para cubrir pérdidas potenciales en la cuenta por cobrar. En opinión de la Gerencia, no hay riesgos de incobrabilidad no provisionados.

(e) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de eventos pasados, es probable que se requerirá de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto ha sido estimado confiablemente.

(f) Pasivos y Activos Contingentes

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros y se exponen en notas, a menos que su ocurrencia sea remota. Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y se revelan sólo si es probable su realización.

GMVBS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(g) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de bienes y servicios en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos a la venta y descuentos.

Los ingresos procedentes de venta de bienes inmuebles se reconocen en los resultados del ejercicio cuando se realiza la venta, es decir cuando el bien inmueble es entregado y se transfieren al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad a través del acta de entrega y la cobranza de las cuentas por cobrar correspondientes está razonablemente asegurada.

Las resoluciones de contratos por ventas del periodo, en caso de ser aplicable, se registran disminuyendo las ventas y el costo de ventas del periodo.

(h) Transacciones y Saldos en Moneda Extranjera

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

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

(i) Impuesto a la Renta Corriente y Diferido

El gasto por impuesto a la renta incluye el impuesto corriente y el diferido y se reconocen en resultados excepto.

(i) Impuesto corriente

El impuesto corriente incluye el impuesto esperado por pagar o por cobrar sobre el ingreso o la pérdida imponible del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar relacionado con años anteriores. Se mide usando tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de reporte.

(ii) Impuesto diferido

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Se reconocen activos por impuestos diferidos por las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias imponibles futuras disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Los activos por impuestos a la renta diferidos son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

GMVBS S.A.

Notas a los Estados Financieros

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reversen usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha de reporte.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Compañía espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y pasivos por impuestos a la renta diferidos se compensan solo si se cumplen ciertos criterios.

(j) Capital

Las acciones comunes se reconocen en el patrimonio.

(k) Distribución de Dividendos

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

(l) Nuevos Pronunciamientos Contables

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

- Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38, “Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización”. Esta modificación introduce severas restricciones a la utilización de los ingresos como base de depreciación y amortización. La modificación no es obligatoria para la compañía hasta el 1 de enero de 2016. Se permite su adopción anticipada.
- La NIIF 9, “Instrumentos financieros”, reemplaza las guías de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y los nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. También mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y la baja de cuentas de los instrumentos financieros de la NIC 39. La Compañía evaluará el impacto total de la NIIF 9 y planea adoptar la NIIF 9 a más tardar en el periodo contable que inicia a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su adopción anticipada.
- La NIIF 15, “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes”, establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 “Ingresos de Actividades Ordinarias”, NIC 11 “Contratos de Construcción” y “CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes”. La modificación no es obligatoria para la compañía hasta el periodo contable que inicia el 1 de enero de 2017. Se permite su adopción anticipada.

## GMVBS S.A.

## Notas a los Estados Financieros

- Modificaciones a la NIIF 11, “Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas”, establece aplicar los principios de contabilización de combinaciones de negocios cuando se adquiera una participación en una operación conjunta que constituya un negocio, tal como se define en la NIIF 3 “Combinaciones de negocios”. La modificación es obligatoria para los periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016. Se permite su adopción anticipada.

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

(4) Administración de Riesgos Financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de tipo de cambio, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de administración de riesgos financieros de la Compañía busca reducir los potenciales efectos adversos en su rendimiento financiero. Los aspectos más importantes en la administración de estos riesgos son los siguientes:

(a) Riesgos de Tipo de Cambio

Las actividades de la Compañía y su endeudamiento en moneda extranjera la exponen al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio del dólar estadounidense. A fin de reducir esta exposición, la Compañía realiza esfuerzos para mantener un balance apropiado entre los activos y pasivos, así como entre los ingresos y egresos en moneda extranjera.

Los saldos en moneda extranjera al 31 de diciembre se resumen en lo siguiente:

	<u>En miles de US\$</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activo:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	18
Cuentas por cobrar comerciales	-	37
Cuentas por cobrar a empresas relacionadas	-	2
Otras cuentas por cobrar	-	5
	-----	-----
	8	62
	-----	-----
Pasivo:		
Cuentas por pagar comerciales	( 17)	( 202)
Cuentas por pagar empresas relacionadas	( 40)	( 48)
Otras cuentas por pagar	( 1)	( 29)
	-----	-----
	( 58)	( 279)
	-----	-----
Posición pasiva neta	( 50)	( 217)
	=====	=====

## GMVBS S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014, los tipos de cambio utilizados por la Compañía para el registro de los saldos en moneda extranjera han sido los publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP y son S/. 2.981 y S/. 2.989 por US\$ 1 para los activos y pasivos, respectivamente (S/. 2.794 y S/. 2.796 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente, al 31 de diciembre de 2013).

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía registró una pérdida en cambio, neta por miles de S/. 17 (pérdida de miles de S/. 70 al 31 de diciembre de 2013).

En caso exista una devaluación o revaluación del nuevo sol en relación con el dólar estadounidenses al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y se mantengan todas las variables constantes, la utilidad neta antes de impuesto a la renta hubiese tenido las siguientes variaciones:

<u>Período</u>	<u>Incremento/disminución en tipo de cambio</u>	<u>Efectos en resultados antes de impuesto en miles de S/.</u>
2014	+10%	15
	-10%	( 15)
2013	+10%	( 61)
	-10%	61

(b) Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito de la Compañía se origina de la incapacidad de los deudores de poder cumplir con sus obligaciones, en la medida que éstas hayan vencido. La Gerencia considera que la Compañía no tiene riesgo crediticio importante debido a que las concentraciones significativas de riesgo de crédito corresponden principalmente a los depósitos que mantienen en entidades financieras de primer nivel.

Consecuentemente, la Compañía no prevé pérdidas significativas que surjan de este riesgo.

(c) Riesgo de Liquidez

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de una adecuada cantidad de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones en el mercado. En ese sentido la Compañía no tiene riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

El área de finanzas de su matriz supervisa las proyecciones de flujo de efectivo realizadas sobre los requerimientos de liquidez de la Compañía a fin de para asegurar que haya suficiente efectivo para cubrir sus necesidades alcanzar las necesidades operacionales.

Los excedentes de efectivo y saldos por encima del requerido para la administración del capital de trabajo son mantenidos en cuentas corrientes de libre disponibilidad.

## GMVBS S.A.

## Notas a los Estados Financieros

El saldo de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 son de vencimiento corriente según los acuerdos contractuales establecidos, y están respaldados con los activos corrientes.

(d) Valor Razonable

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía utiliza varios tipos de instrumentos financieros. Estos instrumentos financieros corresponden a los activos y pasivos registrados, conformados principalmente por el efectivo, cuentas por cobrar y por pagar.

Los activos y pasivos de la Compañía son instrumentos financieros de corto plazo, con un vencimiento menor a un año. Para estos instrumentos financieros se considera que tienen un valor razonable equivalente al valor al que se encuentran registrados a la fecha del estado de situación financiera.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, en opinión de la Gerencia de la Compañía, los valores razonables de los instrumentos financieros se aproximan a sus valores registrados en libros.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía no mantiene instrumentos financieros activos o pasivos registrados a valor razonable.

(e) Administración del Riesgo de Capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad 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.

Para mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía puede ajustar el importe de los dividendos pagados a los accionistas, devolver capital a los accionistas, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir su deuda.

No se requiere la presentación de un análisis de apalancamiento al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, dado que la Compañía no mantiene obligaciones financieras.

(5) Efectivo

Al 31 de diciembre, este rubro comprende

	En miles S/	
	2014	2013
Caja	4	7
Cuentas corrientes	1,790	8,212
	-----	-----
	1,794	8,219
	=====	=====

## GMVBS S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía mantiene sus cuentas corrientes en instituciones financieras locales, denominadas en moneda nacional y en moneda extranjera, dichos fondos son de libre disponibilidad y devengan intereses a tasas de interés de mercado.

De acuerdo con la información de la clasificadora de riesgo, la calidad de bancos locales en los que la Compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre se describe como sigue:

	<u>En miles S/</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Deposito en Bancos:		
Clasificación A+	1,790	8,212

(6) Empresas Relacionadas

Al 31 de diciembre, este rubro comprende

	<u>En miles S/</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas por cobrar:		
Besco S.A.C.	9	25
	-----	-----
	9	25
	=====	=====
Cuentas por pagar:		
Besco S.A.C.	236	412
Viva GYM S.A.	73	855
G Y M S.A.	141	338
Graña y Montero	120	113
	-----	-----
	570	1,718
	=====	=====

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2014, estaban conformadas principalmente por reembolso de comisiones de carta fianza por un total de miles de S/. 187 por pagar a Besco S.A.C., trabajos de post-venta por un total de miles de S/. 141 por pagar a GYM S.A., intereses por pagar por un importe de miles de soles S/. 119 y dividendos por un importe de miles S/. 73 por pagar a Viva GYM S.A.

## GMVBS S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Las principales transacciones con partes relacionadas incluidas en el estado de resultados integrales se resumen con sigue:

	En miles de S/.	
	2014	2013
<b>BESCO S.A.C.</b>		
Servicios de gerencia general, financieros, comerciales y legales	668	612
Intereses sobre préstamos recibidos	-	128
	-----	-----
	668	740
	=====	=====
<b>VIVA GYM S.A.</b>		
Servicios de gerencia general, financieros, comerciales y legales	1,481	1,262
Intereses sobre préstamos recibidos	-	128
	-----	-----
	1,481	1,390
	=====	=====
<b>GYM S.A.</b>		
Servicios de gerencia general, financieros, comerciales y legales	-	1,604
	-----	-----
	139	1,604
	=====	=====

(7) Existencias

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Inmueble terminado	5,525	14,056
Inmueble en proceso	-	3,516
Materias Primas	20	-
	-----	-----
	5,545	17,572
	=====	=====

Las existencias comprenden el proyecto denominado "Parque Central Club Residencial", el cual es un proyecto que consta de 22 edificios multifamiliares de 12 pisos cada uno, ubicado en el Cercado de Lima.

Al 31 de diciembre de 2014, fueron vendidos y entregados 2,072 departamentos y 770 estacionamientos (1,830 y 621, respectivamente al 31 de diciembre de 2013) quedando como stock 41 departamentos y 77 estacionamientos.

## GMVBS S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(8) Otras Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Anticipos de clientes (a)	2,897	8,468
Remuneraciones	-	24
Beneficios sociales	-	15
Diversas	127	552
	-----	-----
	3,024	9,059
	=====	=====

(a) Comprende los adelantos de efectivo recibidos de los clientes para la adquisición de departamentos y/o estacionamientos del proyecto inmobiliario.

(9) Impuesto a la Renta Diferido

La composición y movimiento de este rubro es como sigue:

	En miles de S/.		
	Saldo al 31.12.2013	(Débito) crédito a resultados	Saldo al 31.12.2014
Depreciación	12	( 4)	8
Margen de Atenuación	4,907	( 4,907)	-
Intereses capitalizados	( 59)	56	( 3)
Provisiones	-	4	4
	-----	-----	-----
	4,860	4,851	9
	=====	=====	=====

(10) Patrimonio(a) Capital

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el capital de la Compañía está representado por 500,000 y 4,127,000 acciones comunes respectivamente, cuyo valor nominal es de S/. 1 cada una, las cuales se encuentran íntegramente emitidas y pagadas. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía cuenta con dos accionistas con un 50% de participación cada uno.

En Sesión de Junta General de Accionistas celebradas el 4 de setiembre de 2014, se acordó la reducción del capital social en miles de S/. 3,627, mediante la devolución en efectivo.

(b) Capital Adicional

En Sesión de la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de mayo de 2014, se acordó la reducción de capital adicional por miles de S/. 4,128, mediante la devolución en efectivo.

## GMVBS S.A.

## Notas a los Estados Financieros

## (c) Reserva legal

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, la reserva legal se constituye con la transferencia del 10% de la utilidad neta anual hasta alcanzar un monto equivalente al 20% del capital pagado, En ausencia de utilidades o de reservas de libre disposición, la reserva legal deberá ser aplicada a la compensación de pérdidas, debiendo ser repuesta con las utilidades de ejercicios subsiguientes, Esta reserva puede ser capitalizada siendo igualmente obligatoria su reposición.

En Sesiones de Junta General de Accionistas celebradas el 30 de mayo y el 5 de setiembre de 2014, se acordó la reducción de la reserva legal por miles de S/. 2,477 y de S/.725 respectivamente, mediante la devolución en efectivo.

## (d) Resultados acumulados

Los dividendos que se distribuyan a accionistas distintos de personas jurídicas domiciliadas, están afectos a la tasa del 4,1 % por concepto de impuesto a la renta de cargo de estos accionistas; dicho impuesto es retenido y liquidado por la Compañía.

Durante los meses de enero y marzo 2014, se distribuyeron un total de miles S/. 7,308 por dividendos correspondiente al ejercicio 2013.

En Sesiones de la Junta General de Accionistas celebradas el 10 de marzo, 30 de mayo y 5 de setiembre de 2013 se acordó distribuir dividendos por un total de miles de S/. 7,446, S/. 28 y S/. 7,000 respectivamente correspondientes al ejercicio 2014.

Durante el año 2013, se efectuaron ocho Sesiones de la Junta General de Accionistas, en las cuales se aprobó el pago de dividendos por un total de miles de S/. 25,447.

(11) Costo de Ventas

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Materiales	21	3,705
Cargas de personal (a)	1,084	2,760
Servicios prestados por terceros	2,591	13,393
Cargas diversas de gestión	791	1,020
Depreciación y amortización	3	9
Variación de existencias	12,170	8,507
	-----	-----
	16,660	29,394
	=====	=====

- (a) Durante el año 2014, se conforma principalmente de sueldos por miles de S/. 118, gratificaciones por miles de S/. 25, vacaciones por miles S/. 15, (miles de S/. 1,923, miles de S/. 284 y S/. 142 respectivamente en 2013).

## GMVBS S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(12) Gasto de Ventas

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Servicios prestados por terceros (a)	1,285	1,657
	-----	-----
	1,285	1,657
	=====	=====

(a) Durante el año 2014, se conforma principalmente de servicios de publicidad del proyecto por miles de S/. 1,129 (miles de S/. 1,210 durante el año 2013).

(13) Situación Tributaria

(a) Los años 2010 al 2014, se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias. En opinión de la Gerencia de la Compañía, como resultado de estas posibles revisiones, no surgirán pasivos significativos que afecten los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013. Sin embargo, cualquier mayor gasto que exceda las provisiones efectuadas para cubrir obligaciones tributarias será cargado a los resultados de los ejercicios en que las mismas queden finalmente determinadas.

De acuerdo con la legislación tributaria vigente, el impuesto a la renta de las personas jurídicas se calcula para los años 2014 y 2013 con una tasa del 30%, sobre su renta neta.

La Compañía, al calcular su materia imponible por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013, ha determinado un impuesto a la renta de miles de S/. 3,403 y miles de S/. 7,999, respectivamente.

El gasto por impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados comprende:

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Corriente	3,403	7,999
Diferido (nota 9)	4,850	1,252
	-----	-----
	8,253	9,251
	=====	=====

(b) 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.

GMVBS S.A.

Notas a los Estados Financieros

- (c) Para los efectos del impuesto a la renta, impuesto general a las ventas e impuesto selectivo al consumo, el valor de mercado de las transacciones entre partes vinculadas, y aquellas realizadas desde, hacia o a través de países o territorios de baja o nula imposición, 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. Asimismo, 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 empresas vinculadas 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 2014. Esto incluye considerar la obligación, si la hubiere, de preparar y presentar la declaración jurada anual informativa de precios de transferencia del ejercicio fiscal 2014 en el plazo y formato que la SUNAT indicará.

- (d) La distribución total o parcial de dividendos u otras formas de distribución de utilidades se encuentra gravada con el impuesto a la renta con una retención del 4.1%. No está comprendida la distribución de utilidades que se efectúe a favor de personas jurídicas domiciliadas.
- (e) A partir del año 2005 se ha establecido un impuesto temporal a los activos netos, 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 2014 y 2013 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 la Renta 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 la renta del ejercicio gravable al que corresponda.
- (f) De acuerdo con la legislación vigente, para propósitos de la determinación del Impuesto a la Renta y del Impuesto General a las Ventas, deben considerarse precios de transferencia por las operaciones con partes 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 y sus asesores legales opinan que, como consecuencia de esta norma, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

## GMVBS S.A.

## Notas a los Estados Financieros

- (g) Con fecha 31 de diciembre de 2014 se publicó la Ley N° 30296 Ley que Promueve la Reactivación de la Economía, mediante la cual se dictaron diversas medidas de carácter tributario con el fin de reactivar la economía en el país. Como parte de las medidas aprobadas se aprobó la disminución gradual de la tasa del impuesto a la renta y el incremento gradual de la tasa del impuesto a los dividendos a partir del 2015.

La Tasa del impuesto a la renta para el año 2015 asciende a 28%, la cual irá disminuyendo hasta alcanzar el 26% en el año 2019. En lo que respecta al impuesto a los dividendos la tasa para el 2015 es de 6.8% y se incrementará gradualmente hasta alcanzar 9.3% para el año 2019. Como consecuencia de la modificación en las tasas del impuesto a la renta no ha habido cambios en el registro contable del impuesto a la renta diferido, porque la Gerencia considera el efecto inmaterial.

- (h) La conciliación de la tasa efectiva del impuesto a la renta con la tasa tributaria es como sigue:

	2014		2013	
	En miles de S/.	%	En miles de S/.	%
Utilidad antes del impuesto a la renta	27,139	100	30,703	100.0
Impuesto calculado aplicando tasa de 30%	8,141	30	9,211	30.0
Efecto de gastos no deducibles	112	0.4	40	0.1
Impuesto a la renta corriente y diferido registrado según la tasa operativa	8,253	30.4	9,251	30.1

(14) Garantías y Compromisos

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía la mantiene cartas fianzas con bancos locales obtenidas de terceros que garantizan transacciones comerciales por miles de S/. 36,618 (miles de S/.40, 612 al 31 de diciembre de 2013).

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2014 la Compañía mantiene compromisos por miles de S/. 2,889 correspondientes a contratos firmados por la venta de inmuebles a terceros, los cuales se encuentran pendientes de entrega y cancelación por parte del cliente (miles de S/. 8,392 al 31 de diciembre de 2013).

(15) Eventos Posteriores a la Fecha del Estado de Situación Financiera

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de este informe, no han ocurrido eventos que afecten la medición y/o relevación en notas a los estados financieros.