

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

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

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
Inmobiliaria Botafogo S.A.C.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Botafogo S.A.C., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas de la 1 a la 22 adjuntas a dichos estados financieros.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros

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

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener 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 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 Inmobiliaria Botafogo S.A.C. al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Lima, Perú

9 de marzo de 2015

Refrendado por:



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

CAIPO Y ASOCIADOS



INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Estados Financieros 31 de diciembre de 2014 y de 2013

Contenido	Página
Estados Financieros	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados Integrales	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4 - 5
Notas a los Estados Financieros	6 - 34

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

(Expresado en miles de nuevos soles)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>		<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activo				Pasivo			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	1,852	1,842	Acreedores comerciales	12	651	254
Otros activos financieros	6	4,761	-	Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	2,526	2,718
Deudores comerciales	7	371	375	Otros cuentas por pagar	13	533	225
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	8	4	-			-----	-----
Otras cuentas por cobrar		626	20	Total pasivo corriente		3,710	3,197
Impuestos y gastos pagados por anticipado	9	3,727	3,885			-----	-----
		-----	-----				
Total activo corriente		11,341	6,122	Pasivo no corriente			
		-----	-----	Otras cuentas por pagar	13	303	376
Activo no corriente				Pasivo diferido por impuesto a las ganancias	14	1,234	421
Propiedades de inversión	10	33,404	28,694			-----	-----
Mobiliaria y equipo	11	264	273	Total pasivo no corriente		1,537	797
Activos intangibles		-	2			-----	-----
		-----	-----	Total pasivo		5,247	3,994
Total activo no corriente		33,668	28,969			-----	-----
		-----	-----	Patrimonio	15		
				Capital		35,672	30,172
				Otras reservas de capital		183	46
				Resultados acumulados		3,907	879
						-----	-----
				Total patrimonio		39,762	31,097
						-----	-----
Total activo		45,009	35,091	Total pasivo y patrimonio		45,009	35,091
		=====	=====			=====	=====

Las notas adjuntas de la 1 a la 22 son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Estado de Resultados Integrales

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

(Expresado en miles de nuevos soles)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos por servicios inmobiliarios	16	5,370	3,434
Costo de los servicios inmobiliarios	17	(2,181)	(1,584)
		-----	-----
Utilidad bruta		3,189	1,850
Ganancia por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	10	1,648	558
Gastos de administración	18	(160)	(220)
Otros ingresos		162	4
Otros gastos		(228)	(18)
		-----	-----
Utilidad operativa		4,611	2,174
Ingresos financieros		46	14
Gastos financieros	19	(70)	(205)
Diferencia de cambio, neta		(21)	(52)
		-----	-----
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		4,566	1,931
Impuesto a las ganancias	14	(1,283)	(617)
		-----	-----
Utilidad del año		3,283	1,314
		=====	=====
Otros resultados integrales		-	-
		-----	-----
Total resultados integrales		3,283	1,314
		=====	=====

Las notas adjuntas de la 1 a la 22 son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Estado de Cambios en el Patrimonio

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

(Expresado en miles de nuevos soles)

	<u>Número de acciones en miles</u>	<u>Capital</u>	<u>Otras Reservas de capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldos al 1 de enero de 2013	3,853,000	3,853	-	(389)	3,464
Utilidad del año	-	-	-	1,314	1,314
Total resultados integrales	-	-	-	1,314	1,314
Transferencia a reserva legal	-	-	46	(46)	-
Aporte de capital en efectivo	23,819,000	23,819	-	-	23,819
Capitalización de aportes	2,500,000	2,500	-	-	2,500
Total transacciones con accionistas	26,319,000	26,319	46	(46)	26,319
Saldos al 31 de diciembre de 2013	30,172,000	30,172	46	879	31,097
Utilidad del año	-	-	-	3,283	3,283
Total resultados integrales	-	-	-	3,283	3,283
Transferencia a reserva legal	-	-	137	(137)	-
Aporte de accionistas	5,500,000	5,500	-	-	5,500
Total transferencia con accionistas	5,500,000	5,500	137	(137)	5,500
Otros	-	-	-	(118)	(118)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	35,672,000	35,672	183	3,907	39,762

Las notas adjuntas de la 1 a la 22 son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Estado de Flujos de Efectivo

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

(Expresado en miles de nuevos soles)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	(5,374)	
Efectivo pagado a proveedores, relacionadas, empleados y administración tributaria	(2,062)	
Otros (pagos) cobros neto relativos a las actividades de operación	(760)	516
	-----	-----
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	(2,551)	516
	-----	-----
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Apertura de fondos mutuos	(4,761)	-
Adquisición de propiedades de inversión	(3,135)	(3,758)
Adquisición de mobiliario y equipo e intangibles	(23)	(155)
Baja de propiedades de inversión	73	-
Venta de mobiliario y equipo	-	5
Amortización de préstamos de entidades relacionadas	-	2,236
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(7,846)	(1,672)
	-----	-----
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Sobregiro bancario	-	(45)
Aporte de capital	5,500	2,500
Préstamos de entidades relacionadas	(196)	-
	-----	-----
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	5,304	2,455
	-----	-----
Aumento neto al efectivo y equivalentes al efectivo	10	1,299
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	1,842	543
	-----	-----
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	1,852	1,842
	=====	=====
Transacciones que no representaron movimiento de efectivo:		
Capitalización de deuda	-	23,819

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Estado de Flujos de Efectivo

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad del año	3,283	1,314
Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Depreciación y amortización del período	32	19
Impuesto a las ganancias diferido	695	421
Valor razonable de propiedades de inversión	(1,648)	(558)
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo:		
Deudores comerciales	4	(91)
Otras cuentas por cobrar	(4.331)	(20)
Impuestos y gastos pagados por anticipado	3,884	(422)
Acreedores comerciales	396	(374)
Otras cuentas por pagar	237	227
	-----	-----
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	(2,551)	516
	=====	=====

Las notas adjuntas de la 1 a la 22 son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2014 y de 2013

(1) Antecedentes y Actividad Económica

(a) Antecedentes

Inmobiliaria Botafogo S.A.C. (en adelante “la Compañía”), es una sociedad anónima cerrada peruana, constituida el 19 de julio de 2010 en la ciudad de Lima, y es subsidiaria de Inmuebles Panamericana S.A. (empresa domiciliada en Lima, en adelante “IPSA”, la cual posee el 99.99% de las acciones representativas de su capital.

La dirección registrada de la 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 Express Chincha”. El Centro Comercial inició operaciones el 15 de diciembre de 2012.

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 ingresos efectivos devengados 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/. 280 y miles de S/. 218 en los años 2014 y 2013 respectivamente (notas 1 y 17).

(c) Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 fueron aprobados por la Gerencia de la Compañía el 27 de febrero de 2014 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos serán aprobados por la Junta General de Accionistas, sin modificaciones.

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

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

(a) Declaración de Cumplimiento

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

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(b) Responsabilidad de la Información

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia 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 se presentan en nuevos soles (S/.) que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

(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) Estimados y Criterios Contables Significativos

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 resultados 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 deudores comerciales (nota 3(b)).
- Vida útil de mobiliario (nota 3(i)).
- Las hipótesis utilizadas para el cálculo del valor razonable de las propiedades de inversión (nota 3(h) y 10).
- La probabilidad de ocurrencia y el monto de los pasivos de monto incierto o contingentes.
- Impuestos a las ganancias (nota 3(k)).

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

(f) Uso de Juicios y Estimaciones

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

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

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

- (i) Juicios
La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros se describe en las siguientes notas.
- (ii) Supuestos e incertidumbres en las estimaciones
La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año terminado el 31 de diciembre de 2014 se incluye en las siguientes notas:

Medición de los valores razonables

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

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

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

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

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

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(3) Principales Políticas Contables

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

(a) Efectivo y Equivalentes al Efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo está conformado por los saldos de depósitos en cuentas corrientes, de ahorro y a plazo mantenidas por la Compañía, teniendo en consideración que se considera equivalentes 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 con deudores comerciales y por otras cuentas por cobrar, que generalmente tienen términos de pago de hasta 30 días, se reconocen al valor nominal; menos una estimación para deterioro, que se constituye de acuerdo a las políticas establecidas por la Gerencia.

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

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

(c) Instrumentos Financieros

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

Los instrumentos financieros se reconocen en la fecha en que son originados y se clasifican como activo o pasivo según con la sustancia de acuerdo contractual que les dio origen. Los intereses, las ganancias y las pérdidas generadas por un instrumento financiero clasificado como de activo o pasivo, se registran como gastos o ingresos en el estado de

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

resultados integrales. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

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

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

(i) Activos financieros

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

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

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

(ii) Pasivos financieros

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

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

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

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

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

(d) Baja de Activos y Pasivos Financieros

(i) Activos financieros:

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso (“pass through”); y (iii) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, sí ha transferido su control.

(ii) Pasivos financieros:

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

(e) Compensación de Instrumentos Financieros

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

(f) Valor Razonable

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

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

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

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

(g) Costos de Financiamiento

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

(h) Propiedades de Inversión

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

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

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

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando ha sido enajenada o cuando las propiedades de inversión son permanentemente retiradas 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.

Las transferencias de propiedades de inversión se realizan cuando y solo cuando existe un cambio de uso evidenciado por el comienzo de ocupación por parte de la Compañía o el comienzo de desarrollo con expectativas de venta. Para una transferencia desde propiedades de inversión a mobiliario y equipo, 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 el 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.

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(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 activos intangibles se miden al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por desvalorización. Los activos 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.

(k) Impuesto a las Ganancias

Impuesto a las ganancias corriente

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

Impuesto a las ganancias diferido

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

Los pasivos diferidos son reconocidos para todas las diferencias temporales.

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

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

(l) 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.

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

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

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

(m) Pasivos y Activos Contingentes

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

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

(n) Reconocimiento de Ingresos

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

Ingresos por alquileres

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

Ingresos por servicios

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

Ingresos por intereses

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

Pie de ingreso

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

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(o) Reconocimiento de Costos y Gastos

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

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

(p) 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.

(q) 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:

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

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

el periodo contable que inicia el 1 de enero de 2017. Se permite su adopción anticipada.

- Modificaciones a la NIIF 11, “Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas”, establece aplicar los principios de contabilización de combinaciones de negocios cuando se adquiriera 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 NIIF 14, “Cuentas de diferimiento de actividades reguladas”, especifica los requerimientos de información financiera para los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas que surgen cuando una entidad proporciona bienes o servicios a clientes a un precio o tarifa que está sujeto a una regulación. La modificación no es obligatoria para la compañía hasta el periodo contable que inicia el 1 de enero de 2016. Se permite su adopción anticipada.

La Gerencia de la Compañía se encuentra evaluando el impacto, en caso de existir alguno, de la adopción de estas modificaciones y Nuevas Normas Internacionales de Información 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, que incluyen los efectos de las variaciones en los tipos de cambio de moneda extranjera, en las tasas de interés, en el crédito y la liquidez. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar los potenciales efectos adversos en su desempeño financiero.

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

(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 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.

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

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

	<u>En miles de US\$</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activos:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	41	14
Gastos pagados por anticipado	-	38
Otras cuentas por cobrar	-	7
	-----	-----
	41	59
	-----	-----
Pasivos:		
Acreedores comerciales	(5)	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(303)	(314)
	-----	-----
	(308)	(314)
	-----	-----
Posición pasiva, neta	(267)	(255)
	=====	=====

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>2014</u>	<u>2013</u>
1 US\$ - Tipo de cambio - compra (activos)	2.981	2.794
1 US\$ - Tipo de cambio - venta (pasivos)	2.989	2.796

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

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía registró una pérdida neta en cambio por miles de S/. 21 (pérdida neta en cambio por miles de S/. 52 al 31 de diciembre de 2013).

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

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

<u>Análisis de sensibilidad</u>	<u>Cambios en las tasas de tipo de cambio %</u>	<u>En miles de S/.</u>
Devaluación	5	40
Devaluación	10	80
Revaluación	5	(40)
Revaluación	10	(80)

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

(ii) Riesgo de tasa de interés

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

(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); incluyendo depósitos en bancos.

El riesgo de crédito originado por la incapacidad de los deudores comerciales de la Compañía para cumplir con el pago de sus obligaciones a medida que vencen (sin tomar en cuenta el valor razonable de cualquier garantía u otros valores en prenda); y por el incumplimiento de las contrapartes en transacciones en efectivo y equivalente de efectivo si hubiere, está limitado a los saldos depositados en bancos y a las cuentas por cobrar a la fecha del estado de situación financiera. La Compañía deposita sus excedentes de fondos en instituciones financieras de primer orden. La Compañía no espera incurrir en pérdidas significativas por riesgo de crédito.

(iv) Riesgo de liquidez

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

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

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

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

	En miles de S/.		
	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Total
Al 31 de diciembre de 2014:			
Acreedores comerciales	651	-	651
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	999	1,527	2,526
	-----	-----	-----
	1,650	1,527	3,177
	=====	=====	=====
Al 31 de diciembre de 2013:			
Acreedores comerciales	129	125	254
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	2,718	-	2,718
	-----	-----	-----
	2,847	125	2,972
	=====	=====	=====

(v) Administración de Capital

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

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

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

	En miles de S/.	
	2014	2013
Acreedores comerciales	651	254
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	2,526	2,718
Otras cuentas por pagar	477	154
Menos, efectivo y equivalentes al efectivo	(1,852)	(1,842)
Otros activos financieros	(4,761)	-
	-----	-----
Deuda, neta	(2,959)	1,284
	-----	-----
Patrimonio	39,762	31,097
	-----	-----
Índice de deuda / patrimonio	0.07	0.04
	=====	=====

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(vi) Valores Razonables – Clasificación Contable y Valores Razonables

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

	Nota	En miles de S/.			Valor razonable Nivel 2
		Préstamos y partidas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	
Al 31 de diciembre 2014:					
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	1,852	-	1,852	1,852
Otros activos financieros	6	4,761	-	4,761	4,671
Deudas comerciales	7	371	-	371	371
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	8	4	-	4	4
Otras cuentas por cobrar		626	-	626	626
		-----	-----	-----	-----
		7,614	-	7,614	7,614
		-----	-----	-----	-----
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Acreedores comerciales	12	-	(651)	(651)	(651)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	-	(2,526)	(2,526)	(2,526)
Otras cuentas por pagar	13	-	(40)	(40)	(40)
		-----	-----	-----	-----
		-	(3,217)	(3,217)	(3,217)
		-----	-----	-----	-----

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

	Nota	En miles de S/.			Valor razonable
		Valor en libros		Total	Nivel 2
		Préstamos y partidas por cobrar	Otros pasivos financieros		
Al 31 de diciembre 2013:					
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	1,842	-	1,842	1,842
Deudas comerciales	7	375	-	375	375
Otras cuentas por cobrar		20	-	20	20
		-----	-----	-----	-----
		2,237	-	2,237	2,237
		-----	-----	-----	-----
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Acreedores comerciales	12	-	(254)	(254)	(254)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	-	(2,718)	(2,718)	(2,718)
Otras cuentas por pagar	13	-	(15)	(15)	(15)
		-----	-----	-----	-----
		-	(2,987)	(2,987)	(2,987)
		-----	-----	-----	-----

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(5) Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Fondo Fijo	1	-
Cuentas corrientes (a)	1,471	787
Depósitos a plazo (b)	380	1,055
	-----	-----
	1,852	1,842
	=====	=====

(a) Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía mantiene cuentas corrientes en bancos locales en moneda nacional por miles S/. 1,349 y en moneda extranjera de miles US\$ 41, dichos fondos son de libre disponibilidad (miles S/. 745 y miles US\$ 14 al 31 de diciembre de 2013).

(b) Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía mantiene depósitos a plazo en el Banco Interamericano de Finanzas por miles de S/. 380. dicho depósito tiene vencimiento a 21 días generando intereses a tasa de 4% anual (miles de S/. 650 con vencimiento de 91 días e intereses a una tasa de 4.23% anual al 31 de diciembre de 2013).

(6) Otros Activos Financieros

Al 31 de diciembre de 2014, los otros activos financieros corresponden a los fondos mutuos que mantiene la Compañía con sociedades Administradoras de Fondos: Fondos SURA por miles de S/. 522 y Credicorp Capital por miles de S/. 4,239. Dichos fondos son de libre disponibilidad y vencimiento corriente.

(7) Deudores Comerciales

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Alquileres por renta mínima	104	104
Alquileres por renta variable	26	27
Derecho de llave	115	118
Servicios mantenimiento	41	40
Servicios varios	85	86
	-----	-----
	371	375
	=====	=====

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

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 2014, el saldo corresponde a aproximadamente, 26 locatarios de los cuales 4 representan el 78.81 % (24 locatarios de los cuales 3 representan el 80.69%, al 31 de diciembre de 2013).

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

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Vigentes	75	27
Vencidos:		
De 1 a 30 días	173	261
De 31 a 60 días	81	73
Mayores a 61 días	42	14
	-----	-----
	371	375
	=====	=====

En opinión de la Gerencia al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 no existen cuentas por cobrar deterioradas.

(8) Transacciones y Saldos con Entidades Relacionadas
Comprende lo siguiente:

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Por cobrar:		
Inmuebles Panamericana S.A.	4	-
	=====	=====
Por pagar:		
Inmuebles Panamericana S.A. (a)	926	795
Administradora Panamericana S.A.C. (b)	73	396
Sociedad de Inversiones y Gestión S.A.C.	1,527	1,527
	-----	-----
	2,526	2,718
	=====	=====

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(a) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 las cuentas por pagar a Inmuebles Panamericana S.A. corresponden a préstamos recibidos para la construcción del Centro Comercial “Mega Express Chincha”, devenga una tasa de interés anual de 8.5%, y su vencimiento es indefinido.

(b) Las principales transacciones con entidades relacionadas comprendieron:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Intereses por préstamos para capital de trabajo	41	199
Honorarios administrativos (c)	280	218
Otros	45	110

(c) Corresponde a los servicios de gerenciamiento y administración que brinda APSAC, por la administración del Centro Comercial (notas 1 y 17).

(9) Impuestos y Gastos Pagados por Anticipado

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Crédito fiscal por Impuesto General a las Ventas	3,725	3,779
Gastos pagados por anticipado	2	106
	-----	-----
	3,727	3,885
	=====	=====

(10) Propiedades de Inversión

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Saldos al 1 de enero	28,694	24,522
Adiciones	3,135	3,758
Reclasificaciones/ Baja (b)	(73)	(144)
Ajuste a valor razonable	1,648	558
	-----	-----
Saldos al 31 de diciembre	33,404	28,694
	=====	=====

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

- (a) El inicio parcial de las operaciones del Centro Comercial fue en el mes de diciembre de 2012 (nota 1(b)), fecha en la que la Compañía procedió a la activación de parte de los costos registrados como trabajos en curso.
- (b) La reclasificación del 2013 corresponde al traslado de escaleras eléctricas de propiedades de inversión a mobiliario y equipo; la baja del 2014 corresponde a la re facturación de trabajos de obra a un locatario de la propiedad de inversión.
- (c) El rubro Propiedades de Inversión incluye intereses y otros gastos financieros activados por estar vinculados a la construcción de activos calificados, según los criterios indicados en la nota 3(h).

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de crecimiento de ingresos	3.69%	3.00%
Tasa de descuento	10.18%	10.46%

Durante los años 2014 y 2013, la Gerencia ha determinado que no existen acontecimientos que indiquen que el valor de las propiedades de inversión no pueda ser recuperable.

- (d) Las Propiedades de inversión son presentadas al valor razonable, que ha sido determinado con base en valuaciones realizadas por la Gerencia, que toman de referencia los flujos futuros de ingresos sobre los supuestos de tasa de vencimiento, tasa de descuento y período de proyección. El valor razonable no ha sido determinado sobre transacciones observadas en el mercado por la naturaleza de las propiedades y la falta de datos comparables en el mercado.
- (e) La Compañía mantiene seguros sobre sus principales activos, de conformidad con las políticas establecidas por la Gerencia de la Compañía. En opinión de la Gerencia, sus políticas de seguros son consistentes con la práctica internacional en la industria y el riesgo de eventuales pérdidas por siniestros considerados en las pólizas de seguros es razonable, considerando el tipo de activos que posee la Compañía.

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(11) Mobiliario y Equipo
Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.			Total
	Muebles y enseres	Equipos diversos	Equipos de cómputo	
Costo				
Saldos al 31 de diciembre de 2013	103	183	6	292
Adiciones	2	11	10	23
Saldos al 31 de diciembre de 2014	105	194	16	315
Depreciación acumulada				
Saldos al 31 de diciembre de 2013	7	12	-	19
Adiciones	10	19	3	32
Saldos al 31 de diciembre de 2014	17	31	3	51
Valor neto en libros:				
Al 31 de diciembre de 2013	96	171	6	273
Al 31 de diciembre de 2014	88	163	13	264

- (a) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el mobiliario y equipo de la Compañía se encuentran libres de gravámenes.
- (b) Durante los años 2014 y 2013, la Gerencia ha determinado que no existen acontecimientos o cambios económicos que indiquen que el valor de su mobiliario y equipos no pueda ser recuperable.

(12) Acreedores Comerciales
Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Facturas por pagar	651	254

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

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(13) Otras Cuentas por Pagar

Comprende lo siguiente:

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Parte corriente:		
Impuesto a las ganancias corriente	437	139
Pie de ingreso (a)	96	86
	-----	-----
	533	225
	=====	=====
Parte no corriente:		
Depósitos en garantía (b)	40	15
Pie de ingreso (a)	263	361
	-----	-----
	303	376
	=====	=====

(a) El pie de ingreso, corresponde al pago único que efectúan los locatarios al momento de ingresar al Centro Comercial para efectuar sus operaciones. Durante el año 2014, la Compañía y Subsidiarias cobraron por este concepto aproximadamente miles de S/. 15 (miles de S/. 139 al 31 de diciembre de 2013) de los cuales miles de S/.263 (miles de S/. 361 al 31 de diciembre de 2013) serán reconocidos en los próximos 5 años (plazo promedio de los contratos). En el ejercicio 2014 se han reconocido ingresos por miles de S/. 100 (miles de S/. 63 en el ejercicio 2013) (nota 16).

(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.

(14) Pasivo Diferido por Impuesto a las Ganancias

(a) La composición del ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias diferido por el año 2014:

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Corriente	(588)	(196)
Diferido	(695)	(421)
	-----	-----
	(1,283)	(617)
	=====	=====

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

- (b) A continuación se presenta el movimiento del pasivo diferido por impuesto a las ganancias por el año 2014:

	En miles de S/.						
	Saldos al 01.01.2013	Adiciones (deducciones) a resultados	Saldos al 31.12.2013	Adiciones (deducciones) a resultados	Efecto cambio de tasa	Adiciones (deducciones) a patrimonio	Saldos al 31.12.2014
Diferencia de tasas de depreciación	-	(254)	(254)	(279)	34	(118)	(617)
Valor razonable de propiedades de inversión	-	(167)	(167)	(461)	11	-	(617)
	-	(421)	(421)	(740)	45	(118)	(1,234)

- (c) 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 2014 y 2013 es como sigue:

	2014		2013	
	En miles de S/.	%	En miles de S/.	%
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	4,566	100.00	1,931	100.00
Impuesto a las ganancias a tasa teórica	1,370	30.00	579	30.00
Efecto de gastos no deducibles o ingresos gravables	(87)	(1.91)	38	1.97
Impuesto a las ganancias a tasa efectiva	1,283	28.09	617	31.97

(15) Patrimonio(a) Capital

Al 31 diciembre de 2014 el capital de la Compañía está representado por 35,672,357 acciones comunes (30,172,357 acciones comunes al 31 de diciembre de 2013), íntegramente suscritas y pagadas cuyo valor nominal es de S/. 1.00 cada una.

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

<u>Porcentaje de participación individual en el capital</u>	<u>Número de accionistas</u>	<u>Porcentaje de participación (%)</u>
De 1.00 hasta 99.99	1	99.99
De 99.99 a 100.00	2	0.01
	3	100.00

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

- Mediante Junta General de Accionistas de fecha 23 de noviembre de 2014 se acordó la capitalización por nuevos aportes por parte de Inmuebles Panamericana S.A. por miles de S/. 5,500.
- Mediante Junta General de Accionistas de fecha 12 de abril de 2013 se acordó la capitalización de créditos pendientes de pago con Inmuebles Panamericana S.A. por miles de S/. 23,819.
- Mediante Junta General de Accionista de fecha 9 de agosto de 2013 se acordó la capitalización por nuevos aportes por parte de Inmuebles Panamericana S.A. por miles de S/. 2,500, los cuales fueron desembolsados en dos partes por miles de S/. 2,413 el 12 de Agosto de 2013 y miles de S/. 87 el 9 de Octubre de 2013.

(b) Otras Reservas de Capital

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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 el monto de reserva legal ascendió a miles de S/. 183 (miles de S/. 46 al 31 de diciembre de 2013).

(c) 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.

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(16) Ingresos por Servicios Inmobiliarios

Comprende lo siguiente:

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Alquileres		
Renta mínima	3,452	2,076
Renta variable	53	136
	-----	-----
	3,505	2,212
Mantenimiento	1,328	838
Publicidad	309	218
Pie de ingreso (nota 13)	100	63
Ingresos misceláneos	72	6
Otros	56	97
	-----	-----
	5,370	3,434
	=====	=====

(17) Costo de los Servicios Inmobiliarios

Comprende lo siguiente:

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Servicios prestados por terceros (a)	1,776	1,242
Servicios de administración (a)	280	218
Tributos	125	124
	-----	-----
	2,181	1,584
	=====	=====

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

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(18) Gastos de Administración

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Servicios prestados por terceros (a)	70	133
Cargas diversas de gestión	57	51
Tributos	-	17
Depreciación y amortización	33	19
	-----	-----
	160	220
	=====	=====

(a) Los servicios de administración corresponden a gastos de publicidad, mantenimiento y personal relacionados con la administración del Centro Comercial que se paga a APSAC (notas 1 y 8).

(19) Gastos Financieros

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2014	2013
Intereses de vinculadas (nota 8)	41	199
Otros gastos financieros	29	6
	-----	-----
	70	205
	=====	=====

(20) Aspectos Tributarios

(a) De acuerdo con la legislación tributaria vigente, el impuesto a las ganancias de las personas jurídicas se calcula para los años 2014 y 2013 con una tasa del 30%, sobre la utilidad neta imponible. Para el año 2014 la Compañía determinó un impuesto a las ganancias por pagar de miles de S/. 588.

(b) Los años 2011 al 2014, inclusive se encuentran sujetos a fiscalización por las autoridades tributarias. Cualquier mayor gasto que exceda las provisiones efectuadas para cubrir obligaciones tributarias será cargado a los resultados de los ejercicios en que las mismas queden finalmente determinadas. En opinión de la Gerencia y de los asesores legales de la Compañía, como resultado de dicha revisión, no surgirán pasivos significativos que afecten los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

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

- (f) 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 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.

INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.C.

Notas a los Estados Financieros

(g) 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.

(21) Compromisos y Contingencias

Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía no mantiene compromisos ni reclamos civiles, laborales y tributarios.

(22) Hechos Posteriores

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2014 hasta la fecha de este informe no han ocurrido eventos o hechos de importancia que requieran ajustes o revelaciones a los estados financieros al 31 de diciembre de 2014.