



INMOBILIARIA DOMEL S.A.C.

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



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

- Aumentar la disponibilidad de información sobre las actividades gubernamentales
- Apoyar la participación ciudadana
- Fomentar un gobierno y un sector privado responsables
- Fomentar los negocios y la prosperidad
- Apoyar la lucha contra la corrupción
- Aumentar el acceso a las nuevas tecnologías para la apertura y la rendición de cuentas
- Combatir los intentos de cualquier gobierno a limitar el acceso a la información pública
- Combatir los intentos de cualquier gobierno a vigilarnos

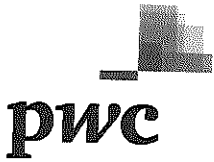
Más información: Datos Perú

INMOBILIARIA DOMEL S.A.C.

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

| CONTENIDO | Páginas |
|---|---------|
| Dictamen de los auditores independientes | 1 - 2 |
| Estado separado de situación financiera | 3 |
| Estado separado de resultados integrales | 4 |
| Estado separado de cambios en el patrimonio | 5 |
| Estado separado de flujos de efectivo | 6 |
| Notas a los estados financieros separados | 7 - 24 |

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



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de
Inmobiliaria Domel S.A.C.

30 de abril de 2015

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **Inmobiliaria Domel S.A.C.** que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 y los correspondientes estados separados 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 adjuntas de a 1 a 19.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros separados

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 concluye que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores importantes, ya sea por fraude o error.

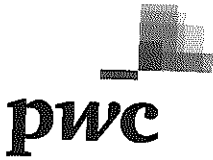
Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros sobre la base de nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con 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 requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros estén libres de errores importantes.

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

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

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



30 de abril de 2015
Inmobiliaria Domel S.A.C.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Inmobiliaria Domel S.A.C.** al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 y al 1 de enero de 2013, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis por cambio de política contable

Como se explica en la Nota 2.17 a los estados financieros separados, en el año 2014 la Compañía adoptó la práctica contable de reconocer las inversiones mantenidas en su subsidiaria aplicando el método de participación patrimonial.

CAVEGHIO Aparicio y Asociados

Refrendado por

_____(socio)
Hernán Aparicio P.
Contador Público Colegiado Certificado
Matrícula No.01-020944

INMOBILIARIA DOMEL S.A.C.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO

| | Nota | Al 31 de diciembre | | Al 1 de enero de 2013 |
|--|------|--------------------|----------------|-----------------------|
| | | 2014 | 2013 | |
| | | S/000 | S/000 | S/000 |
| ACTIVO CORRIENTE | | | | |
| Efectivo y equivalente de efectivo | | 560 | 1,069 | 2,478 |
| Cuentas por cobrar comerciales | 6 | 212 | 29,490 | 136 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 17 | 1,137 | 263 | 2,624 |
| Otras cuentas por cobrar | | 70 | 23 | 1,566 |
| Impuesto por recuperar | 14 | 2,726 | - | - |
| Gastos contratados por anticipado | 7 | 806 | 5,765 | 4,018 |
| Total activo corriente | | 5,511 | 36,610 | 10,822 |
| ACTIVO NO CORRIENTE | | | | |
| Gastos contratados por anticipado | 7 | - | - | - |
| Inversión en subsidiaria | 8 | 28,560 | 27,559 | 837 |
| Inversiones inmobiliarias | 9 | 331,530 | 332,008 | 23,409 |
| Activos intangibles | | 9 | - | 286,770 |
| Total activo no corriente | | 360,099 | 359,567 | 311,016 |
| TOTAL ACTIVO | | 365,610 | 396,177 | 321,838 |
| PASIVO Y PATRIMONIO | | | | |
| PASIVO CORRIENTE | | | | |
| Cuentas por pagar comerciales | 10 | 3,057 | 20,432 | 189 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 17 | 85,614 | 101,344 | 1,484 |
| Impuestos por pagar | | - | 6,077 | - |
| Otras cuentas por pagar | 11 | 392 | 1,629 | 800 |
| Total pasivo corriente | | 89,063 | 129,482 | 2,473 |
| PASIVO NO CORRIENTE | | | | |
| Cuentas por pagar comerciales | 11 | 7,281 | - | - |
| Otras cuentas por pagar | 12 | 6,144 | 6,443 | 6,317 |
| Impuesto a la renta diferido | | 24,159 | 29,322 | 29,205 |
| Total pasivo no corriente | | 37,584 | 35,765 | 35,522 |
| Total pasivo | | 126,647 | 165,247 | 37,995 |
| PATRIMONIO | | | | |
| Capital social | 13 | 198,250 | 198,250 | 198,250 |
| Reserva legal | | 2,593 | 900 | 706 |
| Resultados acumulados | | 38,120 | 31,780 | 84,887 |
| Total patrimonio | | 238,963 | 230,930 | 283,843 |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO | | 365,610 | 396,177 | 321,838 |

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 24 forman parte de los estados financieros separados.

INMOBILIARIA DOMEL S.A.C.

ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES

| | Nota | Por el año terminado al 31 de diciembre de | |
|---|------|---|---------------|
| | | 2014 | 2013 |
| | | S/.000 | S/.000 |
| Ingresos por alquileres | | 31,582 | 31,796 |
| Costo del servicio | 15 | (21,487) | (10,698) |
| Utilidad bruta | | <u>10,095</u> | <u>21,098</u> |
| Gastos de operación: | | | |
| Gastos administrativos | 16 | (2,876) | (2,979) |
| Utilidad por venta de inversiones inmobiliarias | 9 | - | 7,183 |
| Otros ingresos | | 37 | 482 |
| Utilidad operativa | | <u>7,256</u> | <u>25,784</u> |
| Otros ingresos (gastos): | | | |
| Resultado atribuible a subsidiaria | 8 | 1,001 | 4,150 |
| Gastos financieros | | (406) | (388) |
| Diferencia en cambio, neta | 3 | (1,716) | (1,157) |
| Utilidad antes del impuesto a la renta | | <u>6,135</u> | <u>28,389</u> |
| Impuesto a la renta | 14 | 1,898 | (7,302) |
| Utilidad del año | | <u>8,033</u> | <u>21,087</u> |
| Resultados integrales: | | | |
| Utilidad del año | | 8,033 | 21,087 |
| Otros resultados integrales | | - | - |
| Total de resultados integrales | | <u>8,033</u> | <u>21,087</u> |

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 24 forman parte de los estados financieros separados.

INMOBILIARIA DOMEL S.A.C.

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

| | <u>Capital social</u> S/.000 | <u>Reserva legal</u> S/.000 | <u>Resultados acumulados</u> S/.000 | <u>Total</u> S/.000 |
|---|-------------------------------------|------------------------------------|--|------------------------|
| Saldos al 1 de enero de 2013 | 198,250 | 706 | 84,887 | 283,843 |
| Transferencia a reserva legal (Nota 13 - b) | - | 194 | (194) | - |
| Dividendos declarados | - | - | (74,000) | (74,000) |
| Utilidad y resultados integrales del año | - | - | 21,087 | 21,087 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2013 | <u>198,250</u> | <u>900</u> | <u>31,780</u> | <u>230,930</u> |
| Saldos al 1 de enero de 2014 | 198,250 | 900 | 31,780 | 230,930 |
| Transferencia a reserva legal (Nota 13 - b) | - | 1,693 | (1,693) | - |
| Utilidad y resultados integrales del año | - | - | 8,033 | 8,033 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2014 | <u>198,250</u> | <u>2,593</u> | <u>38,120</u> | <u>238,963</u> |

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 24 forman parte de los estados financieros separados.

INMOBILIARIA DOMEL S.A.C.

ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

| | Por el año terminado el 31 de diciembre de | |
|---|---|-----------------|
| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
| | S/.000 | S/.000 |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION | | |
| Cobranzas a clientes | | |
| Pago a proveedores | 34,582 | 33,466 |
| Pago de impuesto a la renta | (40,890) | (13,698) |
| Pago de intereses | (4,899) | (1,107) |
| Efectivo neto (aplicado a) provisto por las actividades de operación | <u>(403)</u> | <u>(379)</u> |
| | <u>(11,610)</u> | <u>18,282</u> |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION | | |
| Compra de inversiones inmobiliarias | (39) | (47,913) |
| Venta de inversiones inmobiliarias | 26,879 | - |
| Compra de intangibles | (9) | - |
| Efectivo neto provisto por (aplicado a) las actividades de inversión | <u>26,831</u> | <u>(47,913)</u> |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | | |
| Préstamos recibidos de la Matriz | 19,049 | 28,222 |
| Amortización de préstamos recibidos de la Matriz | (34,779) | - |
| Efectivo neto (aplicado a) provisto por las actividades de financiamiento | <u>(15,730)</u> | <u>28,222</u> |
| Disminución neta de efectivo y equivalente de efectivo | (509) | (1,409) |
| Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año | 1,069 | 2,478 |
| Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al cierre del año | <u>560</u> | <u>1,069</u> |
| TRANSACCIONES QUE NO REPRESENTAN MOVIMIENTO DE EFECTIVO | | |
| Dividendos pendientes de pago | - | 74,000 |
| Venta de inversiones inmobiliarias pendiente de cobranza | - | 26,879 |

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 24 forman parte de los estados financieros separados.

INMOBILIARIA DOMEL S.A.C.

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

1 ANTECEDENTES Y ACTIVIDAD ECONOMICA

a) Antecedentes -

Inmobiliaria Domel S.A.C. (en adelante "la Compañía") es una subsidiaria de Maestro Perú S.A. (en adelante la Matriz), que posee el 99.99% de su capital social. Fue constituida en el Perú el 9 de julio de 2006 e inició sus operaciones comerciales el 9 de marzo de 2007, siendo su domicilio legal Jr. San Lorenzo No.881, Surquillo.

b) Actividad económica -

La actividad económica de la Compañía es la compra y administración de bienes inmuebles, inversiones mobiliarias e inmobiliarias en general, incluyendo los actos relacionados que coadyuven a la realización de sus fines. Actualmente, presta servicios de alquiler de inmuebles a su Matriz.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 la Compañía cuenta con 12 inmuebles en la ciudad de Lima, así como 1 inmueble en las ciudades de Arequipa, Piura, Trujillo, Tacna, Chimbote, Chincha, Pucallpa, Huacho y Lambayeque.

c) Aprobación de estados financieros -

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, han sido aprobados y autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía y serán presentados para su aprobación a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas. En opinión de la Gerencia, dichos estados financieros separados serán aprobados sin modificaciones por la Junta Obligatoria Anual de Accionistas. Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados en Junta Obligatoria Anual de accionistas de fecha 21 de marzo de 2014.

2 RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

2.1 Bases de preparación -

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes a la fecha de los estados financieros.

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

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

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

2.2 Cambios en política contables y revelaciones -

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

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

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

- NIIF 9, "Instrumentos financieros"

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

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

Establece los principios para el reconocimiento de ingresos y para revelar información útil a los usuarios de los estados financieros con relación a la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbres asociados con los ingresos y de los flujos de efectivo que provienen de los contratos con clientes.

Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene control de un bien o servicio y por lo tanto tiene la habilidad de dirigir el uso y obtener los beneficios provenientes de tales bienes y servicios. Esta norma reemplaza a la NIC 18 "Ingresos" y a la NIC 11 "Contratos de construcción" y sus interpretaciones. La NIIF 15 entrará en vigencia para períodos anuales que comiencen el o después del 1 de enero de 2017 y su aplicación anticipada es permitida.

La Compañía está en proceso de evaluar el impacto de estas normas en la preparación de sus estados financieros. No se espera que otras NIIF o interpretaciones CINIIF que aún no están vigentes puedan tener un impacto significativo en sus estados financieros.

Nuevas normas y modificaciones e interpretaciones vigentes para los estados financieros de períodos anuales que se inicien el o después del 1 de enero de 2016 y que han sido adoptadas anticipadamente -

- Modificación a NIC 27 "Estados financieros separados" sobre el método de la participación

Esta modificación permitirá a las entidades usar el método de participación patrimonial (MPP) para contabilizar las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados. Esta norma es efectiva para períodos anuales que comiencen el o después del 1 de enero de 2016 y su aplicación anticipada es permitida. Los efectos de la aplicación anticipada de esta norma se describen en la nota (2.17).

2.3 Traducción de moneda extranjera -

Moneda funcional y moneda de presentación -

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

Transacciones y saldos -

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

2.4 Activos financieros -

Clasificación -

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

Préstamos y cuentas por cobrar -

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

2.5 Compensación de instrumentos financieros -

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es reportado en el estado de situación financiera cuando existe derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos y si existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de realizar el activo y pagar el pasivo simultáneamente.

2.6 Deterioro de activos financieros -

Activos registrados al costo amortizado -

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

Evidencia de deterioro puede incluir indicadores de que los deudores o un grupo de deudores están atravesando dificultades financieras, el incumplimiento o retraso en el pago de intereses o del principal de sus deudas, la probabilidad de que caigan en bancarrota u otro tipo de reorganización financiera y cuando información objetivamente observable indica que se ha producido una disminución medible en el estimado de flujos de efectivo futuro, tales como cambios en los saldos vencidos o condiciones económicas que se correlacionan con incumplimientos.

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

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

2.7 Efectivo y equivalente de efectivo -

El efectivo y equivalente de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos a la vista con vencimiento original de tres meses o menos.

2.8 Cuentas por cobrar comerciales -

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

2.9 Inversión en subsidiaria -

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que la Compañía tiene la capacidad de gobernar sus políticas operativas y financieras por ser propietaria de más de la mitad de sus acciones con derecho a voto. La Compañía también evalúa la existencia de control donde no tiene más del 50% del poder de voto, pero sí puede gobernar las finanzas y políticas operativas por la virtud del control de facto. Las inversiones en subsidiarias se registran por el método de participación patrimonial. Bajo el método de participación patrimonial la inversión se reconoce inicialmente al costo y el valor en libros se incrementa o disminuye para reconocer la participación de la Compañía en los resultados (y en los otros resultados integrales) obtenidos por la subsidiaria después de la fecha de adquisición con cargo o abono a los resultados del año (o a otros resultados integrales si se derivan de este tipo de partidas).

Cuando la participación de la Compañía en las pérdidas de una subsidiaria es igual o excede su participación en ésta, incluyendo cualquier cuenta por cobrar no garantizada, la Compañía no reconoce mayor pérdida, a menos que posea una obligación legal o implícita o haya efectuado pagos a nombre de la subsidiaria.

La Compañía no presenta estados financieros consolidados en virtud a que su Matriz presenta dicha información consolidada y cumple con los requerimientos exigidos por las NIIF para la no presentación de información consolidada.

2.10 Inversiones inmobiliarias -

Los inmuebles que se mantienen para generar rendimientos de largo plazo de su alquiler o para la apreciación de su valor y que no son ocupados por la Compañía se clasifican como inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias también incluyen inmuebles que están en proceso de construcción o de desarrollo para su posterior uso como inversiones inmobiliarias.

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

Los gastos de mantenimiento y reparación se reconocen en resultados en el período en el que éstos se incurren. Cuando el valor en libros de un inmueble es mayor que su valor recuperable estimado, se reduce inmediatamente a su valor recuperable. El costo y la depreciación acumulada de los inmuebles vendidos o dados de baja se eliminan de sus respectivas cuentas y la utilidad o pérdida se afecta a los resultados integrales del período. La depreciación de estos bienes se calcula por el método de línea recta a una tasa que se considera suficiente para absorber el costo de los activos al término de su vida útil. La vida útil de dichos inmuebles es de aproximadamente 30 años.

2.11 Cuentas por pagar comerciales -

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

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente, en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

2.12 Impuesto a la renta -

El gasto por impuesto a la renta del período comprende al impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto en la medida que se relacione con partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio. En este caso, el impuesto es reconocido en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, respectivamente.

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

El impuesto a la renta diferido se registra por el método del pasivo, reconociendo el efecto de las diferencias temporales que surgen entre la base tributaria de los activos y pasivos y sus saldos en los estados financieros. Impuestos diferidos pasivos no se reconocen si surgen del reconocimiento inicial de la plusvalía mercantil; o si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios que a la fecha de la transacción no afecte ni la utilidad o pérdida contable o gravable. El impuesto diferido es determinado usando la tasa impositiva (y legislación) vigente a la fecha del estado de situación financiera y que se espera sean aplicables cuando el impuesto a la renta diferido se realice o pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible de compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria ya sea sobre la misma la entidad o sobre distintas entidades por las que existe intención y posibilidad de liquidar los saldos sobre bases netas.

2.13 Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, legal o asumida, que resulta de eventos pasados, que es probable que requiera la entrega de un flujo de recursos que involucren beneficios económicos para su liquidación y su monto se pueda estimar confiablemente.

Las provisiones se miden al valor presente de los desembolsos que se espera se requerirán para cancelar la obligación utilizando una tasa de interés antes de impuestos que refleje las actuales condiciones del mercado sobre el valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación. El incremento en la provisión por el paso del tiempo se reconoce en el rubro "gastos financieros".

Las obligaciones contingentes se revelan cuando su existencia sólo se confirmará por eventos futuros o su monto no se puede medir confiablemente. Los activos contingentes no se reconocen, y se exponen sólo si es probable que la Compañía genere un ingreso de beneficios económicos en el futuro.

2.14 Capital social -

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio.

2.15 Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos se reconocen por el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, y representa montos por cobrar por los servicios prestados, neto de descuentos e impuestos a las ventas. La Compañía reconoce sus ingresos cuando éstos se pueden medir confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluyan a la entidad y cuando la transacción cumple con criterios específicos por cada una de las actividades de la Compañía, tal como se describe líneas adelante.

Alquileres -

Los ingresos por alquileres se reconocen en el período contable en el que se prestan, con referencia al servicio específico completo, calculado sobre la base del servicio realmente brindado como una proporción del total de los servicios a ser brindados.

Los ingresos por cargos de servicios se relacionan a los gastos asumidos por cuenta de los arrendatarios los cuales son reconocidos en el período en los cuales se devenga el gasto.

2.16 Arrendamiento -

Los arrendamientos en los que una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad son retenidos por el arrendador se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos efectuados bajo un arrendamiento operativo se cargan al estado de resultados sobre la base del método de línea recta en el período del arrendamiento.

2.17 Cambio en política contable y reestructuración de estados financieros -

En 2014, la Compañía ha modificado de forma voluntaria su política contable para el tratamiento de su inversión en subsidiaria en los estados financieros separados, en virtud de haber adoptado de forma anticipada una modificación a la NIC 27, 'Estados Financieros Separados' que permite aplicar el método de participación patrimonial para inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos en los estados financieros separados.

La referida modificación tendrá vigencia oficial para períodos que inicien a partir del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada responde a la evaluación de la gerencia de la Compañía de que con este método los estados financieros separados, sin perjudicar un nivel de confiabilidad, suministran información más relevante para sus usuarios al conseguir que los valores de utilidad y patrimonio expresados en estos estados financieros se aproximen a los reflejados en los estados financieros consolidados. Hasta el 2013 esta inversión se reconocía aplicando método del costo.

El efecto del cambio en la política contable para reconocer las inversiones al método de participación patrimonial se reconoció retrospectivamente, reestructurando los estados financieros previamente emitidos, como se muestra a continuación:

| | <u>Saldos al 31 de diciembre</u> | | <u>Impacto del cambio contable</u> S/.000 |
|---|--|---------------------------------|--|
| | <u>Previamente reportado</u> S/.000 | <u>Reestructurado</u> S/.000 | |
| Año 2013: | | | |
| Estado separado de situación financiera | | | |
| Inversión en subsidiaria | 12,917 | 27,559 | 14,642 |
| Total activos | 381,535 | 396,177 | 14,642 |
| Resultados acumulados | 17,138 | 31,780 | 14,642 |
| Total patrimonio | 216,288 | 230,930 | 14,642 |
| Estado separado de resultados integrales | | | |
| Resultado atribuible a subsidiaria | - | 4,150 | 4,150 |
| Utilidad antes de impuesto | 24,239 | 28,389 | 4,150 |
| Utilidad del año | 16,937 | 21,087 | 4,150 |
| Año 2012: | | | |
| Estado separado de situación financiera | | | |
| Inversión en subsidiaria | 12,917 | 23,409 | 10,492 |
| Total activos | 311,346 | 321,838 | 10,492 |
| Resultados acumulados | 74,395 | 84,887 | 10,492 |
| Total patrimonio | 273,351 | 283,843 | 10,492 |

3 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero -

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía está expuesta a una diversidad de riesgos financieros: riesgo de mercado (principalmente riesgo de moneda y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se centra en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

a) Estructura de gestión de riesgos -

La estructura de gestión de riesgos tiene como base el Directorio de la Matriz, que es el responsable final de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas, tal como se explica a continuación:

i) Directorio de la Matriz

El Directorio es el responsable del enfoque general para el manejo de riesgos. El Directorio proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito, uso de instrumentos financieros derivados y no derivados.

ii) Auditoría Interna

Los procesos de manejo de riesgos en la Compañía son monitoreados por Auditoría Interna, que analiza tanto la adecuación de los procedimientos como el cumplimiento de ellos. Auditoría Interna discute los resultados de todas las evaluaciones con la Gerencia e informa de sus hallazgos y recomendaciones al Directorio.

iii) Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría es responsable de desarrollar, implementar y mejorar, de manera continua, la infraestructura para el manejo de riesgos de la Compañía, adoptando e incorporando las mejores prácticas globales y siguiendo las políticas establecidas.

iv) Departamento de Finanzas

El Departamento de Finanzas es responsable de manejar los activos y pasivos de la Compañía y toda la estructura financiera. Principalmente, es responsable del manejo de los fondos y riesgos de liquidez de la Compañía; asumiendo los riesgos de liquidez, tasas de interés y cambio de moneda relacionados, según las políticas y límites actualmente vigentes.

b) Mitigación de riesgos -

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 de la Compañía y el Directorio de la Matriz.

c) Riesgos financieros -

A continuación se describen los principales riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía:

i) Riesgos de mercado -

a) Riesgos de cambio -

Las actividades de la Compañía y su endeudamiento en moneda extranjera la exponen al riesgo de cambio resultante de la exposición de varias monedas, principalmente del dólar estadounidense.

A fin de reducir esta exposición se realizan esfuerzos para mantener un balance apropiado entre los activos y pasivos, así como los ingresos y egresos en moneda extranjera. Cabe precisar que la Gerencia se encuentra evaluando la aprobación de una política para la utilización de instrumentos financieros derivados para la protección del riesgo cambiario, la cual está pendiente de aprobación.

La Compañía mantiene los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera:

| | <u>2014</u> US\$000 | <u>2013</u> US\$000 |
|---|------------------------|------------------------|
| Activos | | |
| Efectivo y equivalente de efectivo | 53 | 93 |
| Cuentas por cobrar comerciales | 20 | 24 |
| Otras cuentas por cobrar | <u>7</u> | <u>7</u> |
| | <u>80</u> | <u>124</u> |
| Pasivos | | |
| Cuentas por pagar comerciales | (3,301) | (9,472) |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | (4,348) | (5,610) |
| Otras cuentas por pagar | (16) | - |
| | <u>(7,666)</u> | <u>(15,082)</u> |
| Posición pasiva, neta | <u>(7,586)</u> | <u>(14,958)</u> |

Los saldos en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional a los tipos de cambio del mercado libre que publica la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. 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 de 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 y para los activos y pasivos al 31 de diciembre de 2013).

La diferencia de cambio por los años terminados el 31 de diciembre está conformada como sigue:

| | <u>2014</u> S/.000 | <u>2013</u> S/.000 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ganancia por diferencia de cambio | 591 | 541 |
| Pérdida por diferencia de cambio | (2,307) | (1,698) |
| Pérdida por diferencia de cambio, neta | <u>(1,716)</u> | <u>(1,157)</u> |

Si al 31 de diciembre de 2014, el nuevo sol se hubiera revaluado/devaluado en 3% en relación con el dólar estadounidense; con todas las otras variables mantenidas constantes, la utilidad después de impuestos por el año se habría incrementado/disminuido en S/.680,000 (S/.1,255,000 al 31 de diciembre de 2013), principalmente como resultado de las ganancias/pérdidas de cambio en las cuentas por pagar comerciales y a partes relacionadas.

b) Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo -

La Compañía no mantiene activos ni pasivos significativos que generan intereses; los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Compañía son independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado.

ii) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalente de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición de los saldos pendientes de cuentas por cobrar. En relación con bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes sean como mínimo de 'A'. En relación a las cuentas por cobrar estas se dan entre partes relacionadas por lo que el riesgo de crédito se encuentra minimizado. La Gerencia no espera que la Compañía incurra en pérdida alguna por desempeño de las contrapartes.

iii) Riesgo de liquidez -

El área de finanzas supervisa las proyecciones de flujos de efectivo realizadas sobre los requisitos de liquidez de la Compañía para asegurar que haya suficiente efectivo para alcanzar las necesidades operacionales y de inversión, manteniendo suficiente margen para las líneas de crédito.

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

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

El siguiente cuadro analiza los pasivos financieros sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

| | <u>Menos</u> <u>de 1 año</u> <u>S/.000</u> | <u>Entre</u> <u>1 y 2 años</u> <u>S/.000</u> | <u>Total</u> <u>S/.000</u> |
|---|--|--|-------------------------------|
| Al 31 de diciembre de 2014 | | | |
| Cuentas por pagar comerciales | 3,057 | 7,281 | 10,338 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 85,614 | - | 85,614 |
| Otras cuentas por pagar | 392 | 6,144 | 6,536 |
| Total | <u>89,063</u> | <u>13,425</u> | <u>102,488</u> |
| Al 31 de diciembre de 2013 | | | |
| Cuentas por pagar comerciales | 20,432 | - | 20,432 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 101,344 | - | 101,344 |
| Impuestos por pagar | 6,077 | - | 6,077 |
| Otras cuentas por pagar | 1,629 | 6,443 | 8,072 |
| Total | <u>129,482</u> | <u>6,443</u> | <u>135,925</u> |

3.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento, este ratio se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital total. La deuda neta corresponde al total del endeudamiento (incluyendo el endeudamiento corriente y no corriente) menos el efectivo y equivalente de efectivo. El capital total corresponde al patrimonio tal y como se muestra en el estado de situación financiera más la deuda neta.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 la Compañía no mantiene endeudamiento con instituciones financieras.

3.3 Estimación del valor razonable -

La Compañía no mantiene instrumentos financieros reconocidos a valor razonable y estima que el valor en libros de sus activos y pasivos financieros son similares a los correspondientes valores razonables dados su vencimiento en el corto plazo. El valor razonable de los pasivos financieros a largo plazo ha sido estimado descontando los flujos de efectivo contractuales futuros a la tasa de interés vigente en el mercado y que está disponible para la Compañía para instrumentos financieros similares.

4 ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS

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

4.1 Supuestos y estimados contables críticos -

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

- Depreciación de inversiones inmobiliarias -

Los elementos que forman parte del rubro de inversiones inmobiliarias se deprecian en su totalidad por el método de línea recta en su estimado de vida útil (Nota 2.10) y en función del valor residual estimado como inmaterial. Si la vida útil estimada de los activos o de sus partes integrantes o el valor residual de los activos al término de su vida útil para la Compañía variara se afectaría el importe de depreciación cargado a resultados.

- Impuestos -

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía busca asesoría profesional en materia tributaria antes de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Gerencia considera que sus estimaciones son prudentes y apropiadas, pueden surgir diferencias de interpretación con la administración tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.

4.2 Juicios críticos en la aplicación de políticas contables -

Por las transacciones reconocidas en los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, no se ha requerido el ejercicio especial de juicios críticos para la aplicación de políticas contables.

5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

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

| | Préstamos y cuentas por cobrar S/.000 | Otros pasivos financieros a costo amortizado S/.000 | Total S/.000 |
|---|--|---|-----------------|
| Al 31 de diciembre de 2014 | | | |
| Activos y pasivos según estado de situación financiera: | | | |
| Efectivo y equivalente de efectivo | 560 | - | 560 |
| Cuentas por cobrar comerciales | 212 | - | 212 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 1,137 | - | 1,137 |
| Otras cuentas por cobrar | 70 | - | 70 |
| Cuentas por pagar comerciales | - | 10,338 | 10,338 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | - | 85,614 | 85,614 |
| Otras cuentas por pagar | - | 392 | 392 |
| | <u>1,979</u> | <u>96,344</u> | <u>98,323</u> |

| | <u>Préstamos y cuentas por cobrar</u> S/.000 | <u>Otros pasivos financieros a costo amortizado</u> S/.000 | <u>Total</u> S/.000 |
|---|---|---|------------------------|
| Al 31 de diciembre de 2013 | | | |
| Activos y pasivos según estado de situación financiera: | | | |
| Efectivo y equivalente de efectivo | 1,069 | - | 1,069 |
| Cuentas por cobrar comerciales | 29,490 | - | 29,490 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 263 | - | 263 |
| Otras cuentas por cobrar | 23 | - | 23 |
| Cuentas por pagar comerciales | - | 20,432 | 20,432 |
| Cuentas por pagar a parte relacionadas | - | 101,344 | 101,344 |
| Impuestos por pagar | - | 6,077 | 6,077 |
| Otras cuentas por pagar | - | 1,629 | 1,629 |
| | <u>30,845</u> | <u>129,482</u> | <u>160,327</u> |

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

| | <u>2014</u> S/.000 | <u>2013</u> S/.000 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Efectivo y equivalente de efectivo | 174 | 674 |
| Banco de Crédito del Perú (A+) | 57 | 3 |
| Scotiabank Perú (A) | <u>329</u> | <u>392</u> |
| Banco De la Nación (A) | <u>560</u> | <u>1,069</u> |
| Total | | |
| Cuentas por cobrar comerciales | | |
| Contrapartes sin calificaciones de riesgo externa | | |
| Grupo 2 | <u>212</u> | <u>29,490</u> |
| Total de cuentas por cobrar no deterioradas | <u>212</u> | <u>29,490</u> |
| Otras cuentas por cobrar | | |
| Contrapartes sin calificaciones de riesgo externa | | |
| Grupo 2 | <u>70</u> | <u>23</u> |
| Total otras cuentas por cobrar | <u>70</u> | <u>23</u> |
| Cuentas por cobrar y préstamos otorgados a partes relacionadas - Grupo 2 | <u>1,137</u> | <u>263</u> |
| | <u>1,137</u> | <u>263</u> |

Grupo 1: Clientes nuevos (menos de 6 meses).

Grupo 2: Clientes/partes relacionadas existentes (por más de 6 meses) que no han presentado incumplimientos de pago.

Grupo 3: Clientes/partes relacionadas existentes (por más de 6 meses) que han presentado algunos incumplimientos en el pasado. Todos los incumplimientos fueron recuperados.

6 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2013, el saldo de este rubro comprende sustancialmente la cuenta por cobrar a Seguros Sura S.A. por la venta de un inmueble ubicado en la ciudad de Huancayo por S/.29,298,000, la misma que fue cobrada a inicios del 2014. Esta cuenta por cobrar no genera intereses y no cuenta con garantías específicas.

7 GASTOS CONTRATADOS POR ANTICIPADO

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 este rubro comprende los alquileres pagados por anticipado a Inmobiliaria Santa Manuela S.A., y ciertas personas naturales por el derecho de superficie de los terrenos ubicados en Lima y Cuzco, respectivamente. Dichos alquileres tienen vencimiento en el año 2014 y a la fecha se encuentran en proceso de renovación.

8 INVERSION EN SUBSIDIARIA

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 este rubro comprende el valor patrimonial del 100 por ciento de las acciones de Industrias Delta S.A. por un valor total de S/.28,560,000 y S/.27,559,000, respectivamente.

Industrias Delta S.A. es propietaria de un inmueble ubicado en el distrito de Independencia, valorizado en S/.21,305,000 y arrendado por la Compañía a Maestro Perú S.A. (la Matriz).

El movimiento de las inversiones por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y de 2013 ha sido el siguiente:

| | <u>2014</u> S/.000 | <u>2013</u> S/.000 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Al 1 de enero | 27,559 | 23,409 |
| Resultado atribuible a subsidiaria | <u>1,001</u> | <u>4,150</u> |
| Al 31 de diciembre | <u><u>28,560</u></u> | <u><u>27,559</u></u> |

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, los principales datos financieros de los estados financieros de Industrias Delta S.A. son los siguientes:

| | <u>Activos</u> | | <u>Pasivos</u> | | <u>Patrimonio</u> | | <u>Resultado del año</u> | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| | <u>2014</u> S/.000 | <u>2013</u> S/.000 | <u>2014</u> S/.000 | <u>2013</u> S/.000 | <u>2014</u> S/.000 | <u>2013</u> S/.000 | <u>2014</u> S/.000 | <u>2013</u> S/.000 |
| Industrias Delta S.A. | 33,691 | 36,349 | 5,131 | 8,790 | 28,560 | 27,559 | 1,001 | 4,150 |

9 INVERSIONES INMOBILIARIAS

a) A continuación se presenta el movimiento del rubro inversiones inmobiliarias por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013:

| <u>Descripción</u> | <u>Terrenos</u> S/.000 | <u>Edificios</u> S/.000 | <u>Instalaciones</u> S/.000 | <u>Total</u> S/.000 |
|----------------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Año 2014 | | | | |
| Costo - | | | | |
| Saldo al 1 de enero de 2014 | 315,520 | 11,360 | 7,692 | 334,572 |
| Adiciones | <u>39</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>39</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2014 | <u><u>315,559</u></u> | <u><u>11,360</u></u> | <u><u>7,692</u></u> | <u><u>334,611</u></u> |
| Depreciación acumulada - | | | | |
| Saldo al 1 de enero de 2014 | - | 2,345 | 220 | 2,565 |
| Adiciones | <u>-</u> | <u>411</u> | <u>105</u> | <u>516</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2014 | <u>-</u> | <u><u>2,756</u></u> | <u><u>325</u></u> | <u><u>3,081</u></u> |
| Valor neto en libros | <u><u>315,559</u></u> | <u><u>8,604</u></u> | <u><u>7,367</u></u> | <u><u>331,530</u></u> |

| <u>Descripción</u> | <u>Terrenos</u> S/.000 | <u>Edificios</u> S/.000 | <u>Instalaciones</u> S/.000 | <u>Total</u> S/.000 |
|----------------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Año 2013 | | | | |
| Costo - | | | | |
| Saldo al 1 de enero de 2013 | 269,767 | 11,359 | 7,692 | 288,818 |
| Adiciones (b) | 54,754 | 10,696 | - | 65,450 |
| Ventas y/o retiros | (9,001) | (10,695) | - | (19,696) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2013 | <u>315,520</u> | <u>11,360</u> | <u>7,692</u> | <u>334,572</u> |
| Depreciación acumulada - | | | | |
| Saldo al 1 de enero de 2013 | - | 1,828 | 220 | 2,048 |
| Adiciones | - | 516 | - | 516 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2013 | - | <u>2,344</u> | <u>220</u> | <u>2,564</u> |
| Valor neto en libros | <u>315,520</u> | <u>9,016</u> | <u>7,472</u> | <u>332,008</u> |

- b) Durante el año 2014, la Compañía adquirió un terreno en la ciudad de Lambayeque y dos en la ciudad de Lima (San Juan de Lurigancho y El Agustino), los cuales serán destinados a futuros proyectos inmobiliarios.
- c) En el año 2013, la Compañía vendió un inmueble a Seguros Sura S.A. por S/.26,879,000, esta transacción originó una utilidad de S/.7,183,000 que se muestra por separado en el estado de resultados integrales. Asimismo, durante el 2012 la Compañía vendió parte de un local en Comas por S/.10,173,000.
- d) El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 asciende a S/.591,588,000 y S/.337,735,000, respectivamente.

10 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el saldo de este rubro comprende sustancialmente la cuenta por pagar a terceros por la compra de ciertos inmuebles ubicados en la ciudad de Lima y Huancayo. Esta cuenta por pagar es de vencimiento corriente, no genera intereses y no cuenta con garantías específicas.

11 OTRAS CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 este saldo corresponde a una cuenta por pagar a Cencosud Retail S.A. generada por la construcción de ciertas edificaciones efectuadas en el local de Ate. Esta cuenta genera intereses a la tasa anual del 6% y se compensa mensualmente con los alquileres por cobrar resultantes de su arrendamiento a dicha compañía.

12 IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

- a) A continuación se detallan los componentes que originan el impuesto a la renta diferido al 31 de diciembre de 2014 y de 2013:

| | <u>Al 1 de</u> <u>enero</u> <u>de 2013</u> S/.000 | <u>Cargo al</u> <u>estado de</u> <u>resultados</u> <u>integrales</u> S/.000 | <u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>de 2013</u> S/.000 | <u>Abono al</u> <u>estado de</u> <u>resultados</u> <u>integrales</u> S/.000 | <u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>de 2014</u> S/.000 |
|---|--|---|---|---|---|
| Costo asumido de terrenos | 28,644 | - | 28,644 | (3,619) | 25,025 |
| Provisión por linealización de arrendamientos | - | - | - | (1,625) | (1,625) |
| Otros | <u>561</u> | <u>117</u> | <u>678</u> | <u>81</u> | <u>759</u> |
| Total pasivo diferido | <u>29,205</u> | <u>117</u> | <u>29,322</u> | <u>(5,163)</u> | <u>24,159</u> |

b) El análisis del impuesto a la renta diferido es como sigue:

| | <u>2014</u> S/.000 | <u>2013</u> S/.000 |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Pasivo diferido: | | |
| Recuperable en más de 12 meses | 28,644 | 28,644 |
| Recuperable en los próximos 12 meses | (4,485) | 678 |
| | <u>24,159</u> | <u>29,322</u> |

Al 31 de diciembre de 2014 las partidas temporales recuperables para los próximos años es la siguiente:

| | S/.000 |
|-----------------------------------|---------------|
| Partidas temporales recuperables: | |
| - En los años 2015 y 2016 (28%) | 3,828 |
| - En los años 2017 y 2018 (27%) | 12 |
| - Después del 2018 (26%) | 20,319 |
| | <u>24,159</u> |

13 PATRIMONIO

a) Capital social -

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 el capital social de la Compañía está representado por 198,250,000 acciones comunes íntegramente suscritas y pagadas, respectivamente, cuyo valor nominal es de un nuevo sol por acción.

Con fecha 16 de agosto de 2012, la Matriz incrementó su participación en la Compañía mediante la capitalización de sus cuentas por cobrar por S/.86,520,000. Asimismo, en octubre de 2012 la Matriz efectuó un aporte en efectivo por S/.102,480,000.

b) Reserva legal -

Según lo dispone la Ley General de Sociedades, se requiere que un mínimo de 10 por ciento de la utilidad distribuable de cada ejercicio, deducido el impuesto a las ganancias, se transfiera a una reserva legal hasta que ésta sea igual al 20 por ciento del capital social. La reserva legal puede compensar pérdidas o puede ser capitalizada, existiendo en ambos casos la obligación de reponerla.

c) Distribución de utilidades -

Los dividendos que se distribuyen a accionistas distintos de personas jurídicas domiciliadas están afectos a la tasa del 4.1% por concepto del impuesto a la renta de cargo de estos accionistas; dicho impuesto es retenido y liquidado por la Compañía. A partir del año 2015 las tasas de impuesto a la renta sobre dividendos se describen en la nota 14-f)

En Junta General de Accionistas de fecha 25 de noviembre de 2014 se acordó distribuir dividendos correspondientes a ejercicios anteriores por S/.74 millones (S/.0.373266 por acción).

14 SITUACION TRIBUTARIA

a) El ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias registrado en el estado separado de resultados integrales se compone como sigue:

| | <u>2014</u> S/.000 | <u>2013</u> S/.000 |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Corriente | (3,265) | (7,185) |
| Diferido (Nota 12) | 5,163 | (117) |
| | <u>1,898</u> | <u>(7,302)</u> |

- b) La Gerencia considera que ha determinado la materia imponible bajo el régimen general del impuesto a la renta de acuerdo con la legislación tributaria vigente, la que exige agregar y deducir al resultado, mostrado en los estados financieros, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente.

La tasa del impuesto a la renta ha sido fijada en 30%. En consecuencia, la materia imponible ha sido determinada como sigue:

| | <u>2014</u> S/.000 | <u>2013</u> S/.000 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Utilidad antes de impuesto a la renta | 6,135 | 28,389 |
| Más (menos): | | |
| - Provisión por linealización de arrendamientos | 6,254 | - |
| - Gastos no deducibles, neto | 57 | 99 |
| - Diferencia por tasas de depreciación | (469) | (574) |
| - Diferencias temporales | (96) | 195 |
| - Resultado atribuible a subsidiaria | (1,001) | (4,150) |
| Materia imponible | <u>10,880</u> | <u>23,949</u> |
| Impuesto a la renta calculado (30%) | <u>3,265</u> | <u>7,185</u> |

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

| | <u>2014</u> S/.000 | <u>2013</u> S/.000 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Utilidad antes de impuesto a la renta | <u>6,135</u> | <u>28,389</u> |
| Impuesto calculado aplicando tasa teórica (30%) | (1,841) | (8,517) |
| Efecto de gastos no deducibles | (17) | (30) |
| Resultado atribuible a subsidiaria | 300 | 1,245 |
| Efecto en el cambio de tasa | <u>3,422</u> | - |
| Ingreso (gasto) por impuesto a la renta | <u>1,898</u> | <u>(7,302)</u> |

- d) La Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser el caso, corregir el impuesto a la renta determinado por la Compañía en los cuatro últimos años, contados a partir del 1 de enero del año siguiente al de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años abiertos a fiscalización). Los años 2012 al 2014 están sujetos a fiscalización. Debido a que pueden producirse diferencias en la interpretación por parte de la Administración Tributaria sobre las normas aplicables a la Compañía, no es posible anticipar a la fecha si se producirán pasivos tributarios adicionales como resultado de eventuales revisiones.

Cualquier impuesto adicional, multas e intereses, si se producen, serán reconocidos en los resultados del año en el que la diferencia de criterios con la Administración Tributaria se resuelva. La Gerencia estima que no surgirán pasivos de importancia como resultado de estas posibles revisiones.

- e) Para propósito de la determinación del Impuesto a la Renta e Impuesto General a las Ventas, los precios de transferencia de las transacciones con empresas relacionadas y con empresas residentes en territorios de baja o nula imposición, deben estar sustentados con documentación e información sobre los métodos de valoración utilizados y los criterios considerados para su determinación. La administración Tributaria está facultada a solicitar ésta 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 la aplicación de esta norma, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

f) Marco regulatorio - Modificaciones a la Ley del Impuesto a la Renta -

Mediante Ley No.30296, publicada el 31 de diciembre de 2014 se han establecido modificaciones a la Ley del Impuesto a la Renta, aplicables a partir del ejercicio 2015 en adelante. Entre las modificaciones, debemos señalar la reducción de la tasa del impuesto a las rentas de tercera categoría, de 30% a 28% para los ejercicios 2015 y 2016, a 27%, para los ejercicios 2017 y 2018, y a 26% a partir del ejercicio 2019 en adelante.

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

g) Impuesto temporal a los activos netos -

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

15 COSTO DEL SERVICIO

A continuación se presenta la composición del rubro:

| | <u>2014</u> S/.000 | <u>2013</u> S/.000 |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Depreciación del año (Nota 9) | 516 | 516 |
| Alquileres | 20,971 | 10,182 |
| Total | <u>21,487</u> | <u>10,698</u> |

16 GASTOS ADMINISTRATIVOS

A continuación se presenta la composición del rubro:

| | <u>2014</u> S/.000 | <u>2013</u> S/.000 |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tributos municipales | 1,222 | 1,710 |
| Comisión alquiler terrenos | 380 | 789 |
| Asesoría administrativa | 309 | 104 |
| Gastos notariales | 154 | 110 |
| Otros servicios | 111 | 424 |
| Guardianía y vigilancia | 541 | 344 |
| Cargas diversas de gestión | 22 | 71 |
| Honorarios diversos | 101 | 85 |
| Servicio básicos | 36 | 45 |
| Total | <u>2,876</u> | <u>2,979</u> |

17 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

a) A continuación se presentan las principales transacciones efectuadas por la Compañía con sus relacionadas en los años 2014 y de 2013:

| | <u>2014</u> S/.000 | <u>2013</u> S/.000 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Préstamos | 19,049 | 28,222 |
| Ingresos por servicios de alquiler | 28,852 | 28,563 |

b) Durante el año 2013, la Matriz ha realizado préstamos a la Compañía principalmente para la compra de un terreno en la ciudad de Lambayeque y dos en la ciudad de Lima (San Juan de Lurigancho y El Agustino), los cuales serán destinados a futuros proyectos inmobiliarios.

c) Como consecuencia de estas transacciones y de otras menores, la Compañía tiene los siguientes derechos y obligaciones con sus relacionadas al 31 de diciembre de 2014 y de 2013:

| | <u>2014</u> S/.000 | <u>2013</u> S/.000 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Préstamos y cuentas por cobrar a la Matriz | 1,137 | 263 |
| Cuentas por pagar a la Matriz (d) | (85,614) | (101,344) |
| | <u>(84,477)</u> | <u>(101,081)</u> |

d) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las cuentas por pagar comprende sustancialmente dividendos declarados, los cuales se encuentran pendientes de pago, por un total de S/.74,000,000 y la compra de un inmueble por S/.11,626,000. En adición, también incluye préstamos otorgados por su Matriz; dichos préstamos no tienen garantías específicas, devengan intereses a una tasa de 7% anual y son considerados de vencimiento corriente.

e) La Administración es efectuada por personal de la Matriz.

18 PASIVOS CONTINGENTES

En opinión de la Gerencia de la Compañía, no existen juicios ni demandas importantes pendientes de resolver en contra de la Compañía que tengan un efecto significativo en los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

19 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

No existen eventos posteriores significativos entre la fecha del estado financiero separado y la fecha de aprobación de los mismos por parte de la Gerencia de la Compañía, que ameriten ser revelados en esta nota.