



---

**MAFER REAL ESTATE S.A.C.**

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

---



# ¡El Perú vota por Datos Libres!

[datosperu.org](http://datosperu.org)

**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](http://DatosPeru.org)

**MAFER REAL ESTATE 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 - 28  |

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



## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas  
**Mafer Real Estate S.A.C.**

26 de junio de 2015

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **Mafer Real Estate S.A.C.** (una subsidiaria de Mafer Real Estate Holding S.L.U., domiciliada en España), que comprende el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y los estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas adjuntas de la 1 a la 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 nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con 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.

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

Gaveglia, 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

26 de junio de 2015  
Mafer Real Estate 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 **Mafer Real Estate S.A.C.** al 31 de diciembre de 2014, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

#### Énfasis sobre un asunto

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención que, tal como se explica en la Nota 19, y de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores", los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2013 han sido reestructurados por la Compañía como consecuencia de errores contables detectados en el Impuesto a la renta diferido.

#### Otros asuntos

El estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013, antes de efectuar las correcciones mencionadas en la Nota 19, y los estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron auditados por otros auditores independientes quienes, en su dictamen de fecha 4 de abril 2014, emitieron una opinión sin salvedades.



Refrendado por



-----(socio)  
Francisco Patiño  
Contador Público Colegiado Certificado  
Matrícula No.01-25611

**MAFER REAL ESTATE S.A.C.**

**ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA**

| ACTIVO  | Al 31 de diciembre de |                | Nota<br>S/.000<br>(Reestructurado) | PASIVO Y PATRIMONIO                 | Al 31 de diciembre de<br>2014<br>S/.000 | Al 31 de diciembre de<br>2013<br>S/.000<br>(Reestructurado) |
|---|-----------------------|----------------|------------------------------------|-------------------------------------|---|---|
|   | 2014<br>S/.000        | 2013<br>S/.000 |                                    |                                     |   |   |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                       |                       |                |                                    |                                     |   |   |
| Efectivo y equivalentes de efectivo           | 6                     | 2,903          | 3,872                              | Sobregiros bancarios                | -                                       | 155   |
| Inversiones en valores                        |                       | 1,324          | 1,982                              | Cuentas por pagar comerciales       | -                                       | 43  |
| Cuentas por cobrar comerciales                |                       | 88             | -                                  | Cuentas por pagar a relacionada     | 7                                       | 12,456  |
| Cuentas por cobrar comerciales a relacionadas | 7                     | 3,754          | 157                                | Otras cuentas por pagar             | 12                                      | 1,192   |
| Otras cuentas por cobrar                      | 8                     | 9,292          | 10,432                             | Obligaciones financieras            |   | 277   |
| Gastos pagados por anticipados                |                       | 276            | 199                                | Total pasivo corriente              | 12                                      | 14,123  |
| Total activo corriente                        |                       | 17,637         | 16,642                             |                                     |   |   |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                    |                       |                |                                    |                                     |   |   |
| Otras cuentas por cobrar                      | 8                     | 12,863         | 14,662                             | PASIVO NO CORRIENTE                 | 7                                       | 4,485   |
| Inversiones en subsidiarias                   | 9                     | 41,148         | 41,130                             | Cuentas por pagar a relacionada     | 12                                      | 649   |
| Inversiones inmobiliarias                     | 10                    | 213,493        | 211,891                            | Obligaciones financieras            | 13                                      | 14,466  |
| Muebles, enseres y equipos                    | 11                    | 4,992          | 131                                | Impuesto a la renta diferido pasivo |   | 3,486   |
| Activos intangibles                           |                       | 90             | 90                                 | Total pasivo no corriente           |   | 8,620   |
| Impuesto a la renta diferido activo           | 13                    | 1,769          | 1,940                              | Total pasivo                        | 13                                      | 179,639   |
| Total activo no corriente                     |                       | 274,355        | 269,844                            |                                     | 31,786                                  | 193,762   |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                           |                       | <b>291,992</b> | <b>286,486</b>                     | <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>    | <b>291,992</b>                          | <b>286,486</b>  |

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 28 forman parte de los estados financieros individuales.

**MAFER REAL ESTATE S.A.C.**

**ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES**

|  | Nota   | <b>Por el año terminado<br/>el 31 de diciembre de</b> |   |
|--|--------|---|---|
|  |        | <b>2014</b><br><b>S/.000</b>                          | <b>2013</b><br><b>S/.000</b><br><b>(Reestructurado)</b> |
| Ingresos por alquiler                                    |        | 15,056  | 12,737  |
| Gastos de personal                                       |        | (966)   | (590)   |
| Servicios prestados por terceros                         |        | (2,254)   | (1,329)   |
| Cargos diversos de gestión                               |        | (604)   | (640)   |
| Gastos por tributos                                      |        | (694)   | (780)   |
| Depreciación   | 9 y 10 | (1,982)   | (1,511)   |
| Otros ingresos   | 15     | 501   | 990   |
| Otros gastos   | 16     | (829)   | (539)   |
| Utilidad de operación                                    |        | <u>8,228</u>  | <u>8,338</u>  |
|  |        |   |   |
| Ingresos financieros                                     |        | 361   | 255   |
| Gastos financieros                                       |        | (978)   | (1,035)   |
| Diferencia en cambio, neta                               | 3      | (2,461)   | (12,797)  |
| Utilidad (Pérdida) antes de impuesto                     |        | 5,150   | (5,239)   |
| Impuesto a la renta diferido                             | 13     | (1,469)   | 2,331   |
| Utilidad (Pérdida) y total resultados integrales del año |        | <u>3,681</u>  | <u>(2,908)</u>  |

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 28 forman parte de los estados financieros individuales.

**MAFER REAL ESTATE S.A.C.**

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

|  | <u>Nota</u> | <u>Capital<br/>S/.000</u> | <u>Resultados<br/>acumulados<br/>S/.000</u> | <u>Total<br/>S/.000</u> |
|--|-------------|---------------------------|---|-------------------------|
| Saldos al 1 de enero de 2013                       |             | 77,228                    | 18,404                                      | 95,632                  |
| Total resultado integral del año                   |             | -                         | (2,908)                                     | (2,908)                 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2013 (Reestructurado) |             | <u>77,228</u>             | <u>15,496</u>                               | <u>92,724</u>           |
| Saldos al 1 de enero de 2014 (Reestructurado)      |             | 77,228                    | 15,496                                      | 92,724                  |
| Capitalización de deuda                            | 7           | 163,801                   | -   | 163,801                 |
| Total resultado integral del año                   |             | -                         | 3,681                                       | 3,681                   |
| Saldos al 31 de diciembre de 2014                  |             | <u>241,029</u>            | <u>19,177</u>                               | <u>260,206</u>          |

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 28 forman parte de los estados financieros individuales.

**MAFER REAL ESTATE SAC**

**ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

| Nota  | <b>Por el año terminado<br/>el 31 de diciembre de</b> |                 |                  |
|---|---|-----------------|------------------|
|   | <b>2014</b>   | <b>2013</b>     |                  |
|   | S/.000  | S/.000          | (Reestructurado) |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>  |   |                 |                  |
| Utilidad (Pérdida) neta del año   | 3,681   | (2,908)         |                  |
| Ajustes a la utilidad neta:   |   |                 |                  |
| Depreciación del ejercicio (inversiones inmobiliaria)   | 10  | 1,967           | 1,508            |
| Depreciación del ejercicio (propiedad, planta y equipo)   | 11  | 18              | 3                |
| Pérdida en medición de inversiones en valores   | 16  | 829             | 539              |
| Ganancia en medición de inversiones en valores  | 15  | (171)           | (646)            |
| Impuesto a la renta diferido  | 13  | 1,469           | (2,331)          |
| Disminución y aumento, por cambios netos en el activo y pasivo:                                 |   |                 |                  |
| Cuentas por cobrar comerciales  |   | (88)            | -                |
| Cuentas por cobrar comerciales a relacionadas   |   | (3,597)         | (157)            |
| Otras cuentas por cobrar  |   | 2,939           | (4,051)          |
| Gastos contratados por anticipado   |   | (77)            | (174)            |
| Cuentas por pagar comerciales   |   | 83              | (57)             |
| Otras cuentas por pagar   |   | (922)           | (1,577)          |
| Efectivo y equivalentes de efectivo neto provisto por (aplicado a) las actividades de operación | <u>6,131</u>  | <u>(9,851)</u>  |                  |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>  |   |                 |                  |
| Pago por adquisición de inversiones inmobiliarias   | 11  | (8,293)         | (12,377)         |
| Pago por adquisición de inversiones en empresas relacionadas                                    | 11  | (18)            | (34,763)         |
| Pago por adquisición de muebles, enseres y equipos  |   | (155)           | (80)             |
| Pago por adquisición de intangibles   |   | -               | (89)             |
| Retiro de inversiones inmobiliarias   |   | -               | 836              |
| Pago por adquisición de inversiones en valores  |   | -               | (596)            |
| Efectivo y equivalentes de efectivo neto aplicado en actividades de inversión                   | <u>(8,466)</u>  | <u>(47,069)</u> |                  |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>   |   |                 |                  |
| Pago de sobregiros bancarios  |   | (155)           | 155              |
| Obtención de préstamos con instituciones financieras  |   | 17,947          | 761              |
| Pago de obligaciones financieras  |   | (13,774)        | (129)            |
| Obtención de préstamos de entidades relacionadas  |   | 14,153          | 51,967           |
| Pago de préstamos de entidades relacionadas   |   | (16,805)        | -                |
| Efectivo y equivalentes de efectivo provisto por las actividades de financiamiento              |   | 1,366           | 52,754           |
| Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo   |   | (969)           | (4,166)          |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio                                     |   | 3,872           | 8,038            |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio                                      | <u>2,903</u>  | <u>3,872</u>    |                  |
| <b>TRANSACCIONES QUE NO GENERAN FLUJO DE EFECTIVO</b>   |   |                 |                  |
| Capitalización de deuda de parte relacionada  | 7   | 163,801         | -                |
| Transferencias entre inversiones inmobiliarias y muebles, enseres y equipos                     |   | 4,724           | -                |

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 28 forman parte de los estados financieros separados

## **MAFER REAL ESTATE S.A.C.**

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

### **1 INFORMACION GENERAL Y ACTIVIDAD ECONOMICA**

#### **1.1 Información general -**

**Mafer Real Estate S.A.C.** (en adelante la Compañía), es una sociedad anónima cerrada, constituida y domiciliada en el Perú el 11 de marzo de 2005. Es una subsidiaria de Mafer Real Estate Holdings SLU, domiciliada en España, quien posee el 99.99% de participación en el capital social. La Compañía pertenece al Grupo Ferbel. El domicilio legal de la Compañía es Av. Vasco Núñez de Balboa 659, Miraflores, Lima.

#### **1.2 Actividad económica -**

La Compañía tiene por objeto principal dedicarse al desarrollo inmobiliario, compra y venta de terrenos, inmueble y propiedades en general así como a la edificación, arrendamientos y gerenciamiento de proyectos.

#### **1.3 Aprobación para la emisión de los estados financieros -**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 fueron emitidos con la autorización de la Gerencia y serán presentados a consideración de la Junta General Obligatoria de Accionistas para su aprobación definitiva. La Gerencia de la Compañía considera que los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 que se incluyen en el presente informe, serán aprobados por los accionistas sin modificaciones. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 antes de ser reestructurados fueron aprobados en la Junta General de Accionistas de fecha 29 de marzo de 2014.

#### **1.4 Estados financieros separados -**

Los estados financieros separados de la Compañía reflejan la actividad individual de la Compañía, sin incluir los efectos de la consolidación de los estados financieros de sus subsidiarias debido a lo siguiente:

- i) Los accionistas han sido informados que la Compañía no presentará estados financieros consolidados y no han manifestado objeciones a ello;
- ii) Los instrumentos de pasivo o de patrimonio neto de la Compañía no se negocian en un mercado público;
- iii) La Compañía no registra, ni está en proceso de hacerlo, sus estados financieros en una comisión de valores u otra organización reguladora, con el fin propósito de emitir algún tipo de instrumento en un mercado público; y
- iv) La controladora última, Ferbel Group of Companies S.L.U., elabora estados financieros consolidados que están disponibles para el público y cumplen con Normas Internacionales de Información Financiera.

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

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

## **2.1 Bases de preparación de los estados financieros -**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2014.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia 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 sustancialmente 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 políticas contables y revelaciones -**

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

Durante el 2014 entraron en vigencia ciertas NIIF, modificaciones a NIIF y CINIIF que, sin embargo, no son aplicables a la Compañía o no han tenido 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 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 "Instrumentos financieros: Reconocimientos y medición" 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 periodos anuales que comiencen el o después del 1 de enero de 2017 y su aplicación anticipada es permitida.

- Modificación a la NIC 27 "Estados financieros separados"

Al respecto se señala que los estados financieros separados son aquellos presentados por una entidad en la que puede elegir contabilizar sus inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas al: a) Costo b) bajo la NIC 39 (NIIF 9); o c) usando el Método de Participación Patrimonial (MPP) descrito en la NIC 28. Por otra parte, los estados financieros separados son aquellos que se preparan en adición a: a) estados financieros consolidados de una entidad con subsidiarias; o, b) estados financieros que preparan una entidad con subsidiarias pero si mantiene inversiones en asociadas o acuerdos conjuntos que se contabilizan aplicando el MPP de acuerdo con la NIC 28.

Asimismo, los dividendos procedentes de una subsidiaria, negocio conjunto o asociada son reconocidos en los estados financieros separados de una entidad cuando se establezca su derecho a recibir tales dividendos. Los dividendos son reconocidos en resultados a menos que la entidad elija el MPP, en cuyo caso el dividendo es reconocido como una reducción del valor en libros de la inversión. Esta modificación es aplicable a partir del 1 de enero de 2016 y se permite su aplicación anticipada. Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía ha decidido no adoptar anticipadamente esta modificación y mantiene la inversión en su subsidiaria al costo.

No se espera que otras NIIF o interpretaciones (CINIIF) que aún no están vigentes puedan tener un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

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

Moneda funcional y moneda de presentación -

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

Transacciones y saldos -

Las transacciones en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones o de la fecha de valuación cuando las partidas se remiden. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones y de la traducción a los tipos de cambio al cierre del año de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el rubro "Diferencia en cambio, neta", en el Estado de resultados integrales.

### **2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo -**

El efectivo y equivalentes de efectivo presentados en el estado de situación financiera comprende efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos. El efectivo y equivalentes de efectivo excluye los fondos sujetos a restricción.

### **2.5 Activos financieros -**

Clasificación -

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas, ii) préstamos y cuentas por cobrar, iii) inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento y iv) 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 mantiene activos financieros en la categoría de préstamos y cuentas por cobrar y activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas.

#### Préstamos y cuentas por cobrar -

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar comprenden el efectivo y equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar comerciales a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar.

#### Reconocimiento y medición -

Los préstamos y cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se registran a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro. La Compañía evalúa a cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de la desvalorización o deterioro en el valor de un activo financiero o grupo de activos financieros. Las pruebas de deterioro sobre las cuentas por cobrar se describen en la Nota 2.6.

#### Activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas -

Las inversiones en valores son inicialmente registradas al costo de adquisición y subsecuentemente con valuadas a su valor razonable. El valor razonable de las acciones cotizadas es determinado de acuerdo con su cotización bursátil al cierre del ejercicio. Los dividendos recibidos en efectivo son registrados en los resultados del ejercicio en la fecha en que es reconocido el derecho del accionista a recibir el pago.

### 2.6 Deterioro de activos financieros -

La Compañía evalúa al final de cada período si es que existe evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o de un grupo de activos financieros. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se ha deteriorado y, en consecuencia se ha incurrido en pérdidas por deterioro, si existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo ("evento que origina la pérdida") y si el evento (o eventos) que origina la pérdida tiene impacto en el estimado de los flujos de efectivo del activo financiero (o de un grupo de activos financieros) que se pueda estimar de manera confiable.

La evidencia de deterioro puede incluir indicios de que el deudor o grupo de deudores está experimentando dificultades financieras significativas; como son: i) el atraso o impago de intereses o del principal de su deuda, ii) la probabilidad de que el deudor entre en quiebra u otra forma de reorganización financiera, y iii) circunstancias en que información observable indique que existe una reducción en el estimado de los futuros flujos de efectivo esperados del activo, como son, cambios en vencimientos o en las condiciones económicas relacionadas con incumplimiento de pagos.

El monto de la pérdida corresponde a la diferencia entre el valor en libros del activo y el estimado de los futuros flujos de efectivo (excluyendo el monto de futuras pérdidas crediticias que aún no se han incurrido) descontados a la tasa de interés efectiva original del instrumento. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si en un período posterior el monto de la pérdida por deterioro disminuye y si dicha disminución se relaciona objetivamente con un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro (como lo es una mejora en el ratio crediticio del deudor), la reversión del deterioro reconocido previamente se reconoce en el estado de resultados integrales.

## **2.7 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.

## **2.8 Inversiones en subsidiarias -**

Una subsidiaria es una entidad sobre la cual la Compañía posee control. La Compañía controla una entidad cuando tiene poder sobre ésta; tiene exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la entidad y tiene capacidad de utilizar este poder para influir en sus rendimientos. En los estados financieros separados, las inversiones en subsidiarias se reconocen al costo.

Los dividendos se reconocen en los resultados cuando surja el derecho de recibirlos. Los dividendos recibidos en acciones no se reconocen en los estados financieros separados.

## **2.9 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 ocupadas 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 propiedades de inversión; así como terrenos.

Las inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente al costo incluyendo los costos de transacción relacionados y, en los casos aplicables, los gastos financieros. Después de su reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se mantienen al método del costo. Las inversiones inmobiliarias en proceso de construcción se reconocen a su costo histórico.

Desembolsos subsecuentes se capitalizan en el valor en libros del activo sólo cuando es probable que beneficios asociados al desembolso fluyan a la Compañía y el costo de la partida se pueda medir de manera confiable. Todos los costos de mantenimiento y de reparación se reconocen en resultados conforme se incurren. Cuando un componente de inversiones inmobiliarias se sustituye el valor en libros de la partida reemplazada se da de baja.

Las inversiones inmobiliarias se dan de baja cuando la Compañía dispone de ellas. Si las inversiones inmobiliarias se ocupan por la Compañía, se reclasifican a la cuenta de muebles, enseres y equipos.

### **Depreciación -**

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 estimada de estos bienes es la siguiente:

|                                  | <u>Años</u> |
|----------------------------------|-------------|
| Edificios y otras construcciones | 80 años     |
| Instalaciones                    | 20 años     |

## **2.10 Muebles, enseres y equipos -**

Los activos de la cuenta muebles, enseres y equipos se presentan al costo menos su depreciación acumulada y, si las hubiere, las pérdidas acumuladas por deterioro.

El costo de un elemento de muebles, enseres y equipos comprende su precio de compra o su costo de fabricación, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner el activo en condiciones de operación como lo anticipa la Gerencia, el estimado

inicial de la obligación de rehabilitación y, en el caso de activos calificables, los costos de financiamiento. El precio de compra o el costo de construcción corresponden al total del importe pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada por adquirir el activo.

Los costos subsecuentes atribuibles a los bienes de se capitalizan sólo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el activo se generen para la Compañía y el costo de estos activos se pueda medir confiablemente, caso contrario se imputan al costo de venta o gasto según corresponda. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al gasto, en el período en el que estos se incurren.

Los gastos incurridos para reemplazar un componente de una partida o elemento de muebles, enseres y equipos se capitalizan por separado, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. En el caso de que el componente que se reemplaza no se haya considerado como un componente separado del activo, el valor de reemplazo del componente nuevo se usa para estimar el valor en libros del activo que se reemplaza.

Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente separado. A su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva. Los trabajos en curso no se deprecian. Las partidas de muebles, enseres y equipos se dan de baja en el momento de su venta o cuando no se esperan beneficios económicos de su uso o de su posterior venta. Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos, estas se incluyen en el estado de resultados integrales. Los valores residuales, la vida útil de los activos y los métodos de depreciación aplicados se revisan y se ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera. Cualquier cambio en estos estimados se ajusta prospectivamente.

#### Depreciación -

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los otros activos se calcula por el método de línea recta para asignar su costo menos su valor residual durante el estimado de su vida útil, como sigue:

#### Vida útil

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Muebles y enseres      | 10 años |
| Equipos diversos       | 10 años |
| Equipos de cómputo     | 4 años  |
| Unidades de transporte | 5 años  |

#### 2.11 Pasivos financieros - reconocimiento y medición -

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en dos categorías: i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas, y ii) otros pasivos financieros. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía ha clasificado sus pasivos financieros en la categoría Otros pasivos financieros y se incluyen en los rubros obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar en el estado de situación financiera.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se cancelan, se condonan o expiran. Cuando un pasivo financiero se sustituye por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo financiero se modifican de manera importante, el reemplazo o la modificación se reconoce como la baja del pasivo original y la contratación de un pasivo distinto, cualquier diferencia entre ambos se reconoce en el estado de resultados integrales.

#### Obligaciones financieras -

Se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción (costos de transacción) y se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en los resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los intereses que generan los préstamos se reconocen en el estado de resultados integrales cuando devengan.

#### 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 y se reconocen inicialmente a su valor razonable. No existen montos significativos de compras que se aparten de condiciones de crédito habituales, razón por la que no se ha identificado algún componente financiero en las compras de bienes y servicios.

Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes cuando su pago debe realizarse dentro de un año o menos. De lo contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

#### 2.12 Arrendamientos -

##### Arrendamientos operativos -

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 incluyendo pagos adelantados (neto de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan al estado de resultados integrales sobre la base del método de línea recta en el período del arrendamiento.

##### Arrendamientos financieros -

Los arrendamientos en los que la Compañía asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo arrendado se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al menor valor que resulte de comparar el valor razonable del activo arrendado y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Cada cuota de arrendamiento se distribuye entre el pasivo y el cargo financiero de modo que se obtenga una tasa constante sobre el saldo pendiente de pago. La obligación por cuotas de arrendamiento correspondientes, neto de cargos financieros, se incluye en otras cuentas por pagar de corto y largo plazo en el estado de situación financiera. El elemento de interés del costo financiero se trata como gastos financieros y se carga al estado de resultados integrales. Los inmueble, mobiliario y equipo adquiridos a través de arrendamientos financieros se deprecian a lo largo de su vida útil.

#### 2.13 Impuesto a la renta corriente y diferido -

El impuesto a la renta del año comprende al impuesto a la renta corriente y al diferido que se reconocen en el estado de resultados integrales. 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 que generan renta gravable. 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 Gerencia, cuando corresponde, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

El impuesto a la renta diferido se provisiona por el método del pasivo sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de los activos y los pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias (y legislación) que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague. Sin embargo, no se registra el impuesto a la renta diferido que surge por el reconocimiento inicial de un activo o de un pasivo en una transacción que no corresponda a una combinación de negocios que al momento de la transacción no afecta ni la utilidad ni la pérdida contable o gravable.

Las diferencias temporales deducibles y las pérdidas tributarias acumuladas generan impuestos diferidos activos en la medida que el beneficio tributario se pueda usar contra el impuesto a la renta de futuros ejercicios gravables. El valor en libros de impuestos a la renta diferidos activos se revisa a la fecha de cada estado de situación financiera y se reduce en la medida en que se determine que es improbable que se genere suficiente utilidad imponible contra la que se pueda compensar el activo diferido.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan si existe el derecho legal de compensar el impuesto corriente y siempre que los impuestos diferidos se relacionen con la misma entidad y con la misma autoridad tributaria.

#### **2.14 Beneficios a los empleados -**

##### **Gratificaciones -**

La Compañía reconoce el gasto por gratificaciones de su personal contratado y su correspondiente pasivo sobre las bases de las disposiciones legales vigentes en Perú. El gasto anual por gratificaciones corresponde a dos remuneraciones que se pagan en julio y diciembre y se registran en función de la proporción del tiempo en el que el trabajador presta los servicios que le dan derecho a este beneficio.

##### **Compensación por tiempo de servicios -**

La compensación por tiempo de servicios del personal contratado corresponde a sus derechos indemnizatorios calculados de acuerdo con la legislación vigente en Perú, la que se tiene que depositar en las cuentas bancarias designadas por los trabajadores en los meses de abril y noviembre de cada año. La compensación por tiempo de servicios del personal es equivalente a media remuneración vigente a la fecha de su depósito. La Compañía no tiene obligaciones de pago adicionales una vez que efectúa los depósitos anuales de los fondos a los que el trabajador tiene derecho.

##### **Vacaciones -**

Las vacaciones anuales del personal se reconocen sobre la base del devengado. La provisión por la obligación estimada por vacaciones anuales del personal resultantes de servicios prestados por los empleados se reconoce en la fecha del estado de situación financiera.

##### **Participación en las utilidades -**

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación legal de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. La participación de los trabajadores en las utilidades se calcula aplicando la tasa de 8% a la materia imponible determinada de acuerdo con la legislación del impuesto a la renta vigente. La participación de los trabajadores corresponde a un gasto operativo y como tal se reconoce como un elemento de administración.

#### **2.15 Provisiónes -**

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. Sustancialmente las provisiones se refieren a demandas legales, laborales y Tributarias. Si el valor del dinero en el tiempo es importante, las provisiones se descuentan usando una tasa, antes de impuestos, que refleje, cuando sea apropiado, los riesgos específicos del pasivo. La reversión del descuento por el paso del tiempo origina el aumento de la obligación que se reconoce con cargo al estado de resultados integrales como gasto financiero. No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas. Las obligaciones contingentes se revelan cuando su existencia sólo se confirmará por eventos futuros o su monto no se pueda 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.

#### **2.16 Capital -**

Las acciones comunes se presentan en el patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio como una deducción del monto recibido, neto de impuestos.

#### **2.17 Reconocimiento de ingresos -**

Arrendamientos -

Los ingresos por arrendamientos operativos se reconocen en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento. Cuando la Compañía otorga incentivos a sus arrendatarios, su costo se reconoce en el plazo del contrato de arrendamiento, reduciendo el ingreso por arrendamiento.

Intereses -

Los intereses se reconocen conforme se devengan, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

#### **2.19 Pasivos y activos contingentes -**

Las obligaciones contingentes no se reconocen en los estados financieros y sólo se revelan cuando su existencia solamente se confirmará por eventos futuros o su monto no se puede medir de manera confiable. 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.

#### **2.20 Errores -**

Los errores significativos de los años anteriores son corregidos retrospectivamente en el primer juego de estados financieros autorizados para emisión después que estos fueron revelados: i) re-expresando las cifras comparativas de años anteriores presentados en las que el error ocurrió y ii) si el error ocurrió antes del periodo precedente presentado, re-expresando los saldos de apertura de activos y pasivos y patrimonio en el periodo precedente presentado.

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

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

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia de la Compañía es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de este conocimiento y experiencia revisa y acuerda políticas para administrar cada uno de los riesgos que se describen a continuación. Asimismo, se incluye el análisis de sensibilidad que intenta revelar la sensibilidad en los instrumentos financieros de la Compañía frente a los cambios en las variables del mercado y mostrar el impacto de los resultados integrales, o en el patrimonio de ser el caso. Los instrumentos financieros expuestos a los riesgos de mercado incluyen a las cuentas por cobrar y a cuentas por pagar.

a) Riesgos de mercado -

i) Riesgo de tipo de cambio -

La Compañía opera exclusivamente en Perú y su exposición al riesgo de cambio resulta de sus operaciones denominadas en dólares estadounidenses. En consecuencia, la Compañía está expuesta al riesgo de que el tipo de cambio del Nuevo sol respecto al dólar estadounidense fluctúe significativamente de manera adversa. La Gerencia asume el riesgo de cambio con el producto de sus operaciones por lo que no realiza operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados para cubrir su riesgo de cambio.

La Compañía mantiene los siguientes activos y pasivos expresados en dólares estadounidenses:

|                                      | <u><b>2014</b></u><br>US\$000 | <u><b>2013</b></u><br>US\$000 |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Activo:</b>                       |                               |                               |
| Efectivo y equivalentes de efectivo  | 174                           | -                             |
| Otras cuentas por cobrar comerciales | <u>982</u>                    | <u>291</u>                    |
|                                      | <u>1,156</u>                  | <u>291</u>                    |
| <b>Pasivo:</b>                       |                               |                               |
| Cuentas por pagar comerciales        | ( 27)                         | ( 106)                        |
| Cuentas por pagar relacionadas       | ( 3,005)                      | ( 62,746)                     |
| Obligaciones financieras             | ( 6,326)                      | ( 5,286)                      |
|                                      | <u>( 9,358)</u>               | <u>( 68,138)</u>              |
| <b>Pasivo neto</b>                   | <u>( 8,202)</u>               | <u>( 67,847)</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, el tipo de cambio utilizado por la Compañía para el registro de los saldos en moneda extranjera fue de S/.2.986 y S/.2.990 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente (S/.2.794 y S/.2.796 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente al 31 de diciembre de 2013).

La diferencia de cambio por el periodo terminado al 31 de diciembre está conformada como sigue:

|  | <u><b>2014</b></u><br>S/.000 | <u><b>2013</b></u><br>S/.000 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Ganancia por diferencia de cambio      | 5,832                        | 4,697                        |
| Pérdida por diferencia de cambio       | ( 8,293)                     | ( 17,494)                    |
| Pérdida por diferencia de cambio, neta | <u>( 2,461)</u>              | <u>( 12,797)</u>             |

ii) Riesgo de tasa de interés -

La Compañía está expuesta al riesgo de tasa de interés, el cual es principalmente originado por la obtención de endeudamiento a tasa de interés variable. El riesgo de tasa de interés es manejado por la Gerencia de la Compañía a través de una política de endeudamiento conservadora, que contempla la obtención equilibrada de endeudamiento a tasas de interés fijas y variables.

b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito surge del efectivo, del equivalente de efectivo y de los depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de la cartera de clientes y partes relacionadas, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar.

Respecto de bancos e instituciones financieras, la Compañía sólo realiza operaciones de depósito de sus fondos en instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes sean como mínimo "A". Respecto a las cuentas por cobrar comerciales, la Compañía le vende principalmente a su relacionada Unique S.A. quien cuenta con un adecuado historial de crédito.

c) Riesgo de liquidez -

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

La Compañía supervisa las proyecciones de flujos de efectivo preparadas para anticipar los requisitos de liquidez de la Compañía y se asegura en todo momento de modo que la Compañía no incumpla con sus límites de endeudamiento preestablecidos por la Gerencia.

Los excedentes de efectivo y saldos por encima del requerido para la administración del capital de trabajo se depositan en cuentas bancarias a la vista y a plazos cuyos vencimientos se acuerdan considerando el momento en que se requerirán de modo de no afectar los ratios de liquidez de la Compañía.

A continuación se presenta un análisis de los pasivos financieros de la Compañía clasificados según su antigüedad, sobre flujos de efectivo contractuales no descontados, considerando su agrupación desde la fecha del estado separado de situación financiera hasta su vencimiento contractual.

|                                  | <b>Menos de<br/>1 año<br/>S/.000</b> | <b>Más de<br/>1 año<br/>S/.000</b> | <b>Entre 2 y 5<br/>años<br/>S/.000</b> | <b>Total<br/>S/.000</b> |
|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--|-------------------------|
| <b>Al 31 de diciembre 2014</b>   |                                      |                                    |  |                         |
| Cuentas por pagar comerciales    | 126                                  | -                                  | -                                      | 126                     |
| Cuentas por pagar a relacionadas | 4,503                                | 4,485                              | -                                      | 8,988                   |
| Obligaciones financieras (*)     | 18,316                               | 569                                | 129                                    | 19,014                  |
| <b>Total</b>                     | <b>22,945</b>                        | <b>5,054</b>                       | <b>129</b>                             | <b>28,128</b>           |
| <b>Al 31 de diciembre 2013</b>   |                                      |                                    |  |                         |
| Cuentas por pagar comerciales    | 43                                   | -                                  | -                                      | 43                      |
| Sobregiros bancarios             | 155                                  | -                                  | -                                      | 155                     |
| Cuentas por pagar a relacionadas | 12,456                               | 162,985                            | -                                      | 175,441                 |
| Obligaciones financieras (*)     | 13,918                               | 898                                | 295                                    | 15,111                  |
| <b>Total</b>                     | <b>26,572</b>                        | <b>163,883</b>                     | <b>295</b>                             | <b>190,750</b>          |

(\*) Incluye los intereses por devengar.

### 3.2 Administración de riesgo de capital -

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital es salvaguardar su capacidad de continuar operando regularmente 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 maneja su estructura de capital y realiza ajustes para afrontar los cambios en las condiciones económicas del mercado. Asimismo, 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.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, fueron como sigue:

|  | <u>2014</u><br>S/.000 | <u>2013</u><br>S/.000<br>(Reestructurado) |
|--|-----------------------|---|
| Obligaciones financieras (Nota 14)         | 18,916                | 14,743                                    |
| Menos, efectivo y equivalentes de efectivo | ( 2,903)              | ( 3,872)                                  |
| Deuda neta (A)                             | <u>16,013</u>         | <u>10,871</u>                             |
| Total patrimonio                           | <u>260,206</u>        | <u>92,724</u>                             |
| Total capital (B)                          | <u>276,219</u>        | <u>103,595</u>                            |
| Ratio apalancamiento (A) / (B)             | <u>0.0579</u>         | <u>0.1049</u>                             |

### **3.3 Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros -**

Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para estimar los valores razonables:

- a) Instrumentos financieros cuyo valor razonable es similar al valor en libros -

Para los activos y pasivos financieros que son líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), como efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros pasivos corrientes, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.

- b) Instrumentos financieros a tasa fija y variable -

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasas fija y variable y a su costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares.

El valor razonable de las obligaciones por arrendamientos financieros se aproxima a su valor en libros ya que las tasas de interés son similares a las tasas actuales de mercado.

## **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 Estimados y supuestos contables críticos -**

Impuesto a la renta -

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 -**

Las transacciones por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, no han requerido la aplicación especial de juicios críticos al aplicar las políticas contables adoptadas por la Compañía.

## 5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

Al 31 de diciembre, los instrumentos financieros se resumen como sigue:

|   | <b>2014</b><br>S/.000 | <b>2013</b><br>S/.000 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Activos financieros</b>  |                       |                       |
| Préstamos y cuentas por cobrar:   |                       |                       |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                                     | 2,891                 | 3,860                 |
| Cuentas por cobrar comerciales  | 88                    | -                     |
| Otras cuentas por cobrar (1)  | 2,621                 | 5,449                 |
| Cuentas por cobrar comerciales a relacionadas                           | <u>3,754</u>          | <u>157</u>            |
|   | <u>9,354</u>          | <u>9,466</u>          |
| Activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas: |                       |                       |
| Inversiones en valores  | <u>1,324</u>          | <u>1,982</u>          |
|   | <u>10,678</u>         | <u>11,448</u>         |
| <b>Pasivos financieros</b>  |                       |                       |
| Otros pasivos financieros:  |                       |                       |
| Sobregiros bancarios  | -                     | 155                   |
| Cuentas por pagar comerciales   | 126                   | 43                    |
| Obligaciones financieras  | 17,947                | 13,560                |
| Arrendamiento financiero (2)  | 969                   | 1,183                 |
| Cuentas por pagar a relacionadas  | 8,988                 | 175,441               |
| Otras cuentas por pagar (3)   | <u>77</u>             | <u>51</u>             |
|   | <u>27,981</u>         | <u>190,390</u>        |

- (1) Los adelantos se excluyen de las cuentas por cobrar comerciales y de las otras cuentas por cobrar, porque este análisis sólo se requiere para instrumentos financieros.
- (2) Las categorías en esta revelación son requeridas por la NIC 39. Los arrendamientos financieros en su mayor parte están fuera del alcance de la NIC 39; sin embargo, siguen estando dentro del alcance de la NIIF 7. Por lo tanto, los arrendamientos financieros se muestran por separado.
- (3) Las obligaciones tributarias se excluyen del saldo de cuentas por pagar porque este análisis sólo es requerido para los instrumentos financieros.

La calidad crediticia de los activos financieros se presenta a continuación:

|  | <b>2014</b><br>S/.000 | <b>2013</b><br>S/.000 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Efectivo y equivalente de efectivo (*) |                       |                       |
| A +                                    | 2,482                 | 3,860                 |
| A                                      | <u>409</u>            | -                     |
|  | <u>2,891</u>          | <u>3,860</u>          |

(\*) La diferencia con el saldo de la cuenta efectivo y equivalente de efectivo corresponde al saldo de efectivo en caja.

Las clasificaciones en el cuadro anterior representan las calificaciones crediticias altas. Para los bancos ubicados en Perú, las clasificaciones se derivan de las agencias calificadoras de riesgo autorizadas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

La Compañía no mantiene una clasificación específica de sus clientes ni partes relacionadas, sin embargo por el perfil de riesgos de éstos no se observa algún riesgo relevante de crédito, por lo que las considera normales.

## 6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre, el saldo de esta cuenta comprende lo que sigue:

|   | <u>2014</u><br>S/.000 | <u>2013</u><br>S/.000 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Cuentas corrientes                        | 2,891                 | 3,860                 |
| Fondos fijos                              | 12                    | 12                    |
| Total efectivo y equivalentes de efectivo | <u>2,903</u>          | <u>3,872</u>          |

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía mantiene cuentas corrientes en bancos locales y no devengán intereses.

## 7 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

a) Al 31 de diciembre, el saldo de las cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas comprende:

|                                     | <u>2014</u><br>S/.000 | <u>2013</u><br>S/.000 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Por cobrar:</b>                  |                       |                       |
| Unique S.A. - Facturas por cobrar   | 2,882                 | 157                   |
| Unique S.A. - Provisión de Ingresos | 872                   | -                     |
|                                     | <u>3,754</u>          | <u>157</u>            |
| <b>Por pagar:</b>                   |                       |                       |
| Mafer Real Estate Holdings SLU      | -                     | 162,985               |
| Mafer Real Estate Ecuador S.A.      | 18                    | -                     |
| Wonkay S.A.                         | 8,970                 | 12,456                |
|                                     | 8,988                 | 175,441               |
| Parte corriente                     | (4,503)               | (12,456)              |
| Parte no corriente                  | <u>4,485</u>          | <u>162,985</u>        |

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas son consideradas de vencimiento corriente y no corriente, no generan intereses y no tienen garantías específicas. La Compañía ha evaluado la cobrabilidad de estos saldos y considera que no se requiere constituir ninguna provisión por deterioro.

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía mantenía una deuda con Mafer Real Estate Holdings SLU (antes Mafer Internacional Holdings Limited) por US\$58,292,000. Esta deuda no generaba intereses y no tenía vencimiento.

En la Junta General de Accionistas de fecha 28 de marzo de 2014 se acordó por unanimidad capitalizar la deuda que la Compañía tenía pendiente de pago a Mafer Real Estate Holdings SLU

b) Las siguientes transacciones se realizaron con accionistas y partes relacionadas:

|                                   | <u>2014</u><br>S/.000 | <u>2013</u><br>S/.000 |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Alquiler de inmuebles             | 14,618                | 12,736                |
| Venta de servicios                | 2,409                 | -                     |
| Intereses por préstamos otorgados | 155                   | 209                   |

## 8 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, el saldo de esta cuenta se comprende:

|  | <u><b>2014</b></u><br>S/.000 | <u><b>2013</b></u><br>S/.000 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Impuesto General a las Ventas - IGV                        | 15,133                       | 15,434                       |
| Impuesto temporal a los activos netos - ITAN               | 2,971                        | 2,174                        |
| Préstamos a terceros                                       | 2,100                        | 2,100                        |
| Saldo a favor del impuesto a la renta                      | 1,215                        | 1,723                        |
| Intereses por cobrar                                       | 287                          | 238                          |
| Otras cuentas por cobrar                                   | 234                          | 3,111                        |
| Adelanto a proveedores                                     | 215                          | 314                          |
|  | <u>22,155</u>                | <u>25,094</u>                |
| Parte no corriente del impuesto general a las ventas - IGV | ( 12,863)                    | ( 14,662)                    |
| Parte corriente  | <u>9,292</u>                 | <u>10,432</u>                |

## 9 INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Al 31 de diciembre, el saldo de esta cuenta comprende:

| <u><b>Entidad</b></u>                   | <u><b>Porcentaje en el capital</b></u> |                         | <u><b>Valor en libros</b></u> |                              |
|---|--|-------------------------|-------------------------------|------------------------------|
|   | <u><b>2014</b></u><br>%                | <u><b>2013</b></u><br>% | <u><b>2014</b></u><br>S/.000  | <u><b>2013</b></u><br>S/.000 |
| Mafer Real Estate de Ecuador S.A        | 55.00                                  | 55.00                   | 5,556                         | 5,556                        |
| Mafer Real Estate de México S.A de C.V  | 99.00                                  | 99.00                   | 22,245                        | 22,245                       |
| Propiedades de inmueble del Ecuador S.A | 99.00                                  | 99.00                   | 12,518                        | 12,518                       |
| Mafer Real Estate de Colombia S.A.S     | 1.00                                   | 1.00                    | 811                           | 811                          |
| Aloag Park S.A.                         | 1.00                                   | -                       | 18                            | -                            |
| Total                                   |  |                         | <u>41,148</u>                 | <u>41,130</u>                |

El movimiento de las propiedades de inversión por el año terminado el 31 de diciembre es el siguiente:

|                                      | Terrenos<br>S/.000 | Terrenos<br>leasing<br>S/.000 | Edificaciones y<br>construcciones<br>S/.000 | Edificaciones<br>leasing<br>S/.000 | Equipos<br>diversos<br>S/.000 | Instalaciones<br>S/.000 | Obras en<br>curso<br>S/.000 | Total<br>S/.000 |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------------------|---|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------|
| <b>Al 1 de enero de 2014</b>         |                    |                               |   |                                    |                               |                         |                             |                 |
| Costo neto al inicio                 | 51,230             | -                             | 2,971                                       | 134,713                            | -                             | 13,411                  | 2,693                       | 5,662           |
| Adiciones                            | -                  | -                             | (1,360)                                     | (11,220)                           | (1,391)                       | -                       | 580                         | 8,293           |
| Ajustes y/o transferencias (Nota 11) | 14,793             | (                             | -   | (1,391)                            | (                             | (160)                   | (379)                       | (7,517)         |
| Cargo por depreciación del año       | -                  | -                             | -   | -                                  | -                             | -                       | -                           | (4,724)         |
| Costo neto al final                  | <u>66,023</u>      | <u>-</u>                      | <u>1,611</u>                                | <u>122,102</u>                     | <u>-</u>                      | <u>13,251</u>           | <u>2,894</u>                | <u>6,438</u>    |
| <b>Al 31 de diciembre de 2014</b>    |                    |                               |   |                                    |                               |                         |                             |                 |
| Costo                                | 66,023             | -                             | 1,611                                       | 127,203                            | (                             | 14,174                  | 4,264                       | 6,438           |
| Depreciación acumulada               | -                  | -                             | (5,101)                                     | (122,102)                          | (                             | (923)                   | (1,370)                     | (54)            |
| Costo neto                           | <u>66,023</u>      | <u>-</u>                      | <u>1,611</u>                                | <u>122,102</u>                     | <u>-</u>                      | <u>13,251</u>           | <u>2,894</u>                | <u>6,438</u>    |
| <b>Al 1 de enero de 2013</b>         |                    |                               |   |                                    |                               |                         |                             |                 |
| Costo neto al inicio                 | 62,473             | -                             | 2,971                                       | 87,299                             | -                             | 13,702                  | 2,283                       | 113             |
| Adiciones                            | -                  | -                             | -   | 12,376                             | -                             | -                       | -                           | -               |
| Venta y/o retiros                    | (836)              | -                             | -   | -                                  | -                             | -                       | -                           | -               |
| Ajustes y/o transferencias           | (10,407)           | -                             | -   | -                                  | -                             | -                       | -                           | -               |
| Cargo por depreciación del año       | -                  | -                             | -   | -                                  | -                             | -                       | -                           | -               |
| Costo neto al final                  | <u>51,230</u>      | <u>-</u>                      | <u>2,971</u>                                | <u>134,713</u>                     | <u>-</u>                      | <u>13,411</u>           | <u>2,693</u>                | <u>6,438</u>    |
| <b>Al 31 de diciembre de 2013</b>    |                    |                               |   |                                    |                               |                         |                             |                 |
| Costo                                | 51,230             | -                             | 2,971                                       | 138,424                            | (                             | 14,174                  | 3,684                       | 1,228           |
| Depreciación acumulada               | -                  | -                             | (3,711)                                     | (134,713)                          | (                             | (763)                   | (991)                       | (17)            |
| Costo neto                           | <u>51,230</u>      | <u>-</u>                      | <u>2,971</u>                                | <u>134,713</u>                     | <u>-</u>                      | <u>13,411</u>           | <u>2,693</u>                | <u>1,211</u>    |

- a) La cuenta terrenos corresponde a inmuebles adquiridos por la Compañía en Lima y provincias, sobre los cuales a la fecha de los estados financieros se encuentran en un 56% alquilados y por lo restante no se tiene definido ningún desarrollo, ni producto, y en el corto plazo no serán vendidos ni desarrollados. Sus valores razonables al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre 2013 ascienden a S/.359,079,000 y S/.357,960,000.
- b) Las transferencias corresponden a costos que fueron reconocidas inicialmente como inversiones inmobiliarias y fueron reclasificados al rubro de muebles, enseres y equipos.

## 11 MUEBLES, ENSERES Y EQUIPOS

El movimiento del rubro muebles, enseres y equipos y su correspondiente depreciación acumulada, por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013, es el que sigue:

|  | <b>Muebles y<br/>enseres<br/>S/.000</b> | <b>Equipo<br/>cómputo<br/>S/.000</b> | <b>Unidades<br/>por recibir<br/>S/.000</b> | <b>Mejoras<br/>S/.000</b> | <b>Vehículos<br/>S/.000</b> | <b>Total<br/>S/.000</b> |
|--|---|--------------------------------------|--|---------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| <b>Año 2014</b>                        |   |                                      |  |                           |                             |                         |
| Saldo inicial del costo neto en libros | -                                       | 57                                   | 15   | 59                        | -                           | -                       |
| Adiciones                              | -                                       | 1,247                                | 66   | -                         | -                           | 131                     |
| Transferencias (Nota 10)               | (7)                                     | (7)                                  | (7)  | (59)                      | -                           | 155                     |
| Depreciación del año                   | 1,297                                   | 74                                   | 74   | -                         | -                           | 4,724                   |
| Saldo final del costo neto en libros   |   |                                      |  |                           | 3,536                       | 18)                     |
| <b>Al 31 de diciembre de 2014</b>      |   |                                      |  |                           |                             |                         |
| Costo                                  | 1,311                                   | 90                                   | -  | 3,536                     | 89                          | 5,026                   |
| Depreciación acumulada                 | (14)                                    | (16)                                 | -  | (3,536)                   | (4)                         | (34)                    |
| Costo neto en libros                   | 1,297                                   | 74                                   | 74   |                           | 85                          | 4,992                   |
| <b>Año 2013</b>                        |   |                                      |  |                           |                             |                         |
| Saldo inicial del costo neto en libros | 22                                      | -                                    | 32   | -                         | -                           | 54                      |
| Adiciones                              | 37                                      | 16                                   | 27   | -                         | -                           | 80                      |
| Depreciación del año                   | (2)                                     | (1)                                  | -  | -                         | -                           | 3)                      |
| Saldo final del costo neto en libros   | 57                                      | 15                                   | 59   | -                         | -                           | 131                     |
| <b>Al 31 de diciembre de 2013</b>      |   |                                      |  |                           |                             |                         |
| Costo                                  | 64                                      | 24                                   | 59   | -                         | -                           | 147                     |
| Depreciación acumulada                 | (7)                                     | (9)                                  | -  | -                         | -                           | (16)                    |
| Costo neto en libros                   | 57                                      | 15                                   | 59   | -                         | -                           | 131                     |

- a) En el año 2014, las principales mejoras y los costos incurridos en la implementación de nuevas oficinas en la Av. Santa María 110, Miraflores, domicilio de las oficinas administrativas de la Compañía.

## 12 OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre, el saldo de esta cuenta comprende:

|                            | Total          |                | Corriente      |                | No Corriente   |                |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                            | 2014<br>S/.000 | 2013<br>S/.000 | 2014<br>S/.000 | 2013<br>S/.000 | 2014<br>S/.000 | 2013<br>S/.000 |
| Préstamos bancarios        | 17,947         | 13,560         | 17,947         | -              | -              | 13,560         |
| Arrendamientos Financieros | 969            | 1,183          | 320            | 277            | 649            | 906            |
| Total                      | <u>18,916</u>  | <u>14,743</u>  | <u>18,267</u>  | <u>277</u>     | <u>649</u>     | <u>14,466</u>  |

Préstamos bancarios -

Los préstamos bancarios corresponden a pagares con vencimiento corriente, renovables a una tasa libor de 3 meses más un spread anual de 0.75%. Los préstamos bancarios se encuentran garantizados por Mafer Real Estate Holdings S.L.U.

Arrendamiento financiero -

Durante el 2014, la Compañía mantiene arrendamientos financieros con entidades financieras locales. Dichos arrendamientos financieros generan intereses a tasa que fluctúan entre 7.72% y 8.15%. Los arrendamientos financieros están garantizados con los bienes adquiridos.

El valor presente de los arrendamientos financieros son los siguientes:

|  | 2014<br>S/.000 | 2013<br>S/.000 |
|--|----------------|----------------|
| Hasta 1 año  | 320            | 277            |
| Mayor a 1 año y hasta 5 años   | 649            | 906            |
|  | <u>969</u>     | <u>1,183</u>   |
| Cargos financieros futuros sobre contratos de arrendamiento financiero       | -              | -              |
| Valor presente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero | <u>969</u>     | <u>1,183</u>   |

El valor razonable de las obligaciones financieras es el siguiente:

|                  | 2013<br>S/.000 | 2013<br>S/.000 |
|------------------|----------------|----------------|
| Menores a 1 año  | 320            | 277            |
| Entre 1 y 5 años | 649            | 906            |
|                  | <u>969</u>     | <u>1,183</u>   |

## 13 IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

a) Al 31 de diciembre, el saldo de esta cuenta comprende:

|  | (Cargo)<br>Abono a<br>Resultados<br>Integrales<br>S/.000 | Saldo<br>final<br>S/.000    |
|--|--|-----------------------------|
|  | Saldo<br>inicial<br>S/.000<br>(Reestructurado)           |                             |
| <b>2013</b>  |  |                             |
| <b>Deudora:</b>  |  |                             |
| Pérdidas tributarias   | -  | <u>1,940</u>                |
|  |  | <u>1,940</u>                |
| <b>Acreedora:</b>  |  |                             |
| Diferencias en tasas de depreciación<br>por arrendamiento financiero | ( <u>2,579</u> )   | <u>391</u> ( <u>2,188</u> ) |

|  | <u>Saldo inicial</u><br>S/.000<br><br>(Reestructurado) | <u>(Cargo)</u><br><u>Abono a</u><br><u>Resultados Integrales</u><br>S/.000 | <u>Saldo final</u><br>S/.000 |
|--|--|--|------------------------------|
| <b>2014</b>  |  |  |                              |
| <b>Deudora:</b>  |  |  |                              |
| Perdidas tributarias   | 1,940  | ( 186)   | 1,754                        |
| Provisión para vacaciones  | -  | 15   | 15                           |
|  | <u>1,940</u>   | <u>( 169)</u>  | <u>1,769</u>                 |
| <b>Acreedora:</b>  |  |  |                              |
| Diferencias en tasas de depreciación por arrendamiento financiero  | ( 2,188)   | ( 101)   | ( 2,289)                     |
| Diferencias en tasas de depreciación por instalaciones   | -  | ( 929)   | ( 929)                       |
| Provisión de ingresos por alquileres   | -  | ( 268)   | ( 268)                       |
|  | <u>( 2,188)</u>  | <u>( 1,298)</u>  | <u>( 3,486)</u>              |
| b) Al 31 de diciembre, el análisis de la reversión del impuesto a la renta diferido activo y pasivo es el siguiente: |  |  |                              |
|  | <u><b>2014</b></u><br>S/.000                           | <u><b>2013</b></u><br>S/.000   |                              |
| Impuestos diferidos activo:  |  |  |                              |
| Recuperable después de 12 meses  | 1,769  | 1,940  |                              |
| Recuperable en los próximos 12 meses   | -  | -  |                              |
| Total impuesto diferido activo   | <u>1,769</u>   | <u>1,940</u>   |                              |
| Impuestos diferidos pasivo:  |  |  |                              |
| Exigible después de 12 meses   | ( 3,486)   | ( 2,188)   |                              |
| Exigible en los próximos 12 meses  | -  | -  |                              |
|  | <u>( 3,486)</u>  | <u>( 2,188)</u>  |                              |

#### 14 PATRIMONIO

##### a) Capital -

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el capital social de la Compañía está representado por 241,029,024 mil acciones comunes y 77,228 mil acciones comunes, respectivamente, de S/.1.00 de valor nominal cada una, suscritas y pagadas.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la estructura de participación accionaria en el capital social de la Compañía es como sigue:

| <u>Porcentaje de participación individual en el capital</u> | <u>Número de accionistas</u> | <u>Porcentaje total de los accionistas</u> |
|---|------------------------------|--|
| Hasta 1.00  | 1                            | 0.01                                       |
| De 90.01 a 100.00   | 1                            | 99.99                                      |
|   | <u>2</u>                     | <u>100.00</u>                              |

## **15 OTROS INGRESOS**

Este rubro comprende:

|   | <b>2014<br/>S/.000</b> | <b>2013<br/>S/.000</b> |
|---|------------------------|------------------------|
| Recupero de seguros                             | 8                      | -                      |
| Dividendos percibidos por inversiones           | 31                     | 16                     |
| Ganancia por inversión en acciones              | 171                    | 646                    |
| Otros ingresos diversos                         | 16                     | 210                    |
| Ingresos por baja de Proyecto CD Chiclayo       | 275                    | -                      |
| Ingreso por enajenación inmueble Arequipa Parra | -                      | 118                    |
| Total   | <u>501</u>             | <u>990</u>             |

## **16 OTROS GASTOS**

Este rubro comprende:

|                                   | <b>2014<br/>S/.000</b> | <b>2013<br/>S/.000</b> |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Pérdida por inversión en acciones | 829                    | 539                    |
| Total                             | <u>829</u>             | <u>539</u>             |

## **17 IMPUESTO A LA RENTA**

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

|  | <b>2014<br/>S/.000</b> | <b>2013<br/>S/.000</b> | <b>2014<br/>%</b> | <b>2013<br/>%</b> |
|--|------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Utilidad antes de impuesto a la renta        | 5,150                  | ( 5,239)               | 100.0             | 100.0             |
| Impuesto calculado aplicando la tasa teórica | 1,545                  | ( 1,572)               | 30.0              | 30.0              |
| Diferencia permanentes                       | 302                    | 102                    | -                 | -                 |
| Efecto por el quiebre de tasa                | ( 386)                 | -                      | -                 | -                 |
| Otros  | 8                      | ( 861)                 | -                 | 0.2               |
|  | <u>1,469</u>           | <u>( 2,331)</u>        | <u>28.5</u>       | <u>44.5</u>       |

- b) La Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser el caso, corregir el cálculo del 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 2010 al 2014 están abiertos a fiscalización, excepto el 2011, que ya fue fiscalizado. Debido a que pueden surgir diferencias en la interpretación por parte de la Administración Tributaria sobre las normas aplicables a la Compañía, no es posible anticipar a la fecha si se producirán pasivos tributarios adicionales como resultado de eventuales revisiones. Cualquier impuesto adicional, moras, recargos e intereses, si se produjeran, serán reconocidos en los resultados del año en el que la diferencia de criterios con la Administración Tributaria se resuelva. La Gerencia estima que no surgirán pasivos de importancia como resultado de estas posibles revisiones.
- c) De acuerdo con la legislación vigente, para propósitos de la determinación del impuesto a la renta y del impuesto general a las ventas, debe considerarse los precios de transferencia por las operaciones con partes vinculadas y/o paraísos fiscales, para tal efecto debe contarse con documentación e información que sustente los métodos y criterios de valuación aplicados en su determinación. La Administración Tributaria está facultada a solicitar esta información al contribuyente.

d) Impuesto temporal a los activos netos -

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

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.

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

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

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

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

## 18 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de aprobación de los estados financieros, no han ocurrido eventos posteriores que requieran ser revelados en notas a los estados financieros.

## 19 ESTADOS FINANCIEROS REESTRUCTURADOS

En el año 2014, la Compañía reevaluó su estimación en relación al impuesto a la renta diferido registrado al cierre del 2013 y llegó a la conclusión de que hubo un error en su registro. De esta forma los activos diferidos se encontraban sobrevaluados y los pasivos diferidos subvaluados de forma material.

De conformidad con la NIC 8 "Políticas Contables: cambios en las estimaciones contables y errores", los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 emitidos previamente, fueron reestructurados como se indica a continuación:

|  | <u>Saldos<br/>previamente<br/>emitidos</u><br>S/.000 | <u>Cargo<br/>(Abono)</u><br><u>Ajustes</u><br>S/.000 | <u>Saldos<br/>reestructurados</u><br>S/.000 |
|--|--|--|---|
| <b>Estado separado de situación financiera</b>     |  |  |   |
| <b>Activo:</b>                                     |  |  |   |
| Impuesto a la renta diferido activo                | 6,565  | ( 4,625)   | 1,940                                       |
| <b>Pasivo y patrimonio:</b>                        |  |  |   |
| Impuesto a la renta diferido pasivo                | ( 3,513)   | 1,325  | ( 2,188)                                    |
| Resultados acumulados                              | ( 18,796)  | 3,300  | ( 15,496)                                   |
| <b>Estado separado de resultados integrales</b>    |  |  |   |
| Impuesto a la renta diferido                       | ( 5,631)   | 3,300  | 2,331                                       |
| Pérdida neta y total resultados integrales del año | 392  | 3,300  | 2,908                                       |

Los saldos al 1 de enero de 2013 no han sido reestructurados debido a que el error surgió al 31 de diciembre de 2013.

Las siguientes partidas del estado separado de flujos de efectivo del año 2013 se modificaron como resultado de corrección de error:

|   | <u>Saldos<br/>previamente<br/>emitidos</u><br>S/.000 | <u>Saldos<br/>reestructurados</u><br>S/.000 |
|---|--|---|
| Pérdida del año   | 392  | ( 2,908)                                    |
| <b>Ajuste al resultado que no afectan al flujo de efectivo:</b> |  |   |
| Impuesto a la renta diferido                                    | ( 5,631)   | ( 2,331)                                    |