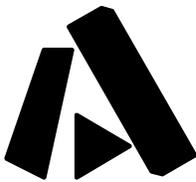


BRAGAGNINI CONSTRUCTORES S.A.C.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013
junto con el dictamen de los auditores independientes



Auditores



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

BRAGAGNINI CONSTRUCTORES S.A.C.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 junto con el dictamen de los auditores independientes

Contenido

	Páginas
Dictamen de los auditores independientes	3
Estados Financieros	
Estado de situación financiera	5
Estado del resultado integral	6
Estado de cambio en el patrimonio neto	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 44

S/. = Nuevo Sol

US\$ = Dólar estadounidense

MDC

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas

Bragagnini Constructores S.A.C

30 de Abril de 2015

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Bragagnini Constructores S.A.C.** que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas incluidas en las notas 1 a 24 adjuntas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que sea relevante en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores materiales, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría ha sido realizada en base a las Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos del Colegio de Contadores Públicos de Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para tener la seguridad razonable de que los estados financieros no contienen representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencias de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración el control interno de la empresa que es relevante para la preparación y presentación de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la empresa. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables son apropiadas y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

30 de Abril de 2015

Bragagnini Constructores S.A.C.

Consideramos que la evidencia de Auditoría que hemos obtenido, es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de Auditoría.

Opinión

En nuestra opinión los Estados Financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Bragagnini Constructores S.A.C.** al 31 de Diciembre de 2014 y de 2013, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Refrendado por



(Socio)

Eduardo Jesús Víctor Murillo Barriga
Contador Público Colegiado
Matrícula N°01-06902

BRAGAGNINI CONSTRUCTORES S.A.C.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

(Expresado en nuevos soles)

	Notas	Año 2014	Año 2013		Notas	Año 2014	Año 2013
Activo				Pasivo y patrimonio			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	8,681,246	1,327,330	Sobregiros y pagares bancarios	12	143,393	0
Cuentas por cobrar comerciales	4	32,216	653,445	Obligaciones financieras	12	25,925,816	13,972,612
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5	1,783,312	0	Cuentas por pagar comerciales	13	20,042,810	18,323,758
Otras cuentas por cobrar	6	9,192,715	3,761,735	Cuentas por pagar a partes relacionadas	5	11,211,035	8,286,649
Inventarios	7	95,260,127	56,239,074	Otras cuentas por pagar	14	1,721,415	6,923,768
Gastos contratados por anticipado		98,097	96,386	Anticipos de clientes - Ventas futuras	15	73,823,459	4,720,992
Otros activos	8	920,493	974,299	Provisiones		0	97,860
Activos no corrientes mantenidos para la venta		7,936	0				
Impuesto a la renta y participaciones diferidos		3,665,864	0				
Total activo corriente		119,642,006	63,052,269	Total pasivo corriente		132,867,927	52,325,640
Activo no corriente				Pasivo no corriente			
Inversiones mobiliarias	10	500	500	Obligaciones financieras	12	2,686,544	475,954
Propiedades, plantas y equipo (neto)	11	6,539,137	6,964,642	Anticipos de clientes - Ventas futuras	15	0	11,143,318
Activos intangibles - neto		10,851	13,308	Pasivo por impuestos diferidos Patrimonio	- 9	1,086,174	0
				Pasivo por impuestos diferidos Resultados	- 9	413,829	105,294
				Total pasivo no corriente		4,186,547	11,724,566
				Patrimonio			
				Capital social	16	802,823	802,823
				Excedente de revaluación	16	3,302,708	5,022,252
				Reservas legales	16	160,565	160,565
				Resultados acumulados	16	95,687	(59,919)
				Resultados acumulados por fusión	16	(6,120,599)	0
				Resultado del ejercicio	18	(9,103,163)	54,792
Total activo no corriente		6,550,488	6,978,450	Total patrimonio		(10,861,980)	5,980,513
Total activo		126,192,494	70,030,719	Total pasivo y patrimonio		126,192,494	70,030,719

Las notas a los estados financieros adjuntadas son parte integrante de este estado

BRAGAGNINI CONSTRUCTORES S.A.C.

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
 Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013
 (Expresado en nuevos soles)

	Nota	Año 2014	Año 2013
Ventas netas:			
Ingresos de venta de inmuebles		10,397,213	69,671,984
Ingresos de servicios en proyecto "Pershing Tower"		3,592,199	1,986,691
Ingresos de servicios en proyecto "Centro Comercial La Mar"		784,121	0
Total de ingresos de actividades ordinarias		14,773,533	71,658,675
Menos: costo de ventas			
	20		
Costo de venta de construcción de inmuebles		(10,796,605)	(57,477,646)
Costo de servicio en proyecto "Pershing Tower"		(607,249)	(508,630)
Costo de servicio en proyecto "Centro Comercial La Mar"		(98,266)	0
Total costo de ventas		(11,502,120)	(57,986,275)
Ganancia (pérdida) bruta		3,271,413	13,672,400
Gastos de administración	19	(8,271,430)	(7,924,504)
Ingresos por venta de activos fijos		49,321	1,293
Otros ingresos operativos		206,061	153,039
Otros gastos operativos		0	0
Ingresos de gestión de contratación de proyectistas - proyecto "Abengoa Perú"		36,887	259,525
Costos de gestión de contratación de proyectistas - proyecto "Abengoa Perú"		(32,982)	(237,332)
Ganancia (pérdida) operativa		(4,740,730)	5,924,421
Ingresos financieros		222,350	236,758
Gastos financieros		(1,115,212)	(1,150,770)
Diferencias de cambio netas		(6,820,436)	(4,533,534)
Resultado antes de impuesto a las ganancias		(12,454,028)	476,875
Impuesto a las ganancias		3,350,865	(422,083)
Componentes del otro resultado Integral		0	0
Ganancia (pérdida) neta del ejercicio		(9,103,163)	54,792

Las notas a los estados financieros adjuntadas son parte integrante de este estado

BRAGAGNINI CONSTRUCTORES S.A.C.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013
 (Expresado en nuevos soles)

Concepto	Capital	Capital adicional	Resultados no realizados	Excedente de revaluación	Reserva legal	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2013	802,823	0	0	5,022,252	160,565	3,073,177	9,058,817
Constitución reserva legal	0	0	0	0	0	0	0
Estado acumulado de cambios en políticas contables y corrección de errores	0	0	0	0	0	0	0
Distribución dividendos	0	0	0	0	0	(3,000,186)	(3,000,186)
Capitalización de partidas patrimoniales	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por fusión por absorción	0	0	0	0	0	0	0
Otro incremento (disminución) de partidas patrimoniales	0	0	0	0	0	(132,910)	(132,910)
Ganancia (pérdida) neta del ejercicio	0	0	0	0	0	54,792	54,792
Saldo al 31 de diciembre de 2013	802,823	0	0	5,022,252	160,565	(5,127)	5,980,513
Constitución reserva legal	0	0	0	0	0	0	0
Estado acumulado de cambios en políticas contables y corrección de errores	0	0	0	(1,718,549)	0	0	(1,718,549)
Distribución dividendos	0	0	0	0	0	0	0
Capitalización de partidas patrimoniales	0	0	0	(995)	0	1,422	427
Incremento (disminución) por fusión por absorción	0	0	0	0	0	(6,120,599)	(6,120,599)
Otro incremento (disminución) de partidas patrimoniales	0	0	0	0	0	99,391	99,391
Ganancia (pérdida) neta del ejercicio	0	0	0	0	0	(9,103,163)	(9,103,163)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	802,823	0	0	3,302,708	160,565	(15,128,076)	(10,861,980)

Las notas a los estados financieros adjuntadas son parte integrante de este estado

BRAGAGNINI CONSTRUCTORES S.A.C.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

(Expresado en nuevos soles)

	Año 2014	Año 2013
<u>Actividades de operación</u>		
Ventas de bienes y prestaciones de servicios	13,631,874	21,722,258
Otras entradas de efectivo relativos a la actividad	(2,641,310)	3,167,712
Menos:		
Proveedores (de bienes y servicios), remuneraciones y otros	(44,404,159)	(53,309,504)
Pago a y por cuenta de los empleados	(8,587,607)	0
Impuestos a las ganancias	(1,061,787)	0
Otros pagos de efectivo relativo a la actividad	(2,448,072)	(6,190,238)
Anticipos de clientes (ventas futuras)	57,959,149	15,330,418
Aumento (disminución) del efectivo y equivalente de efectivo proveniente de actividades de operación	12,448,087	(19,279,354)
<u>Actividades de inversión</u>		
Ventas de propiedades, planta y equipo	0	0
Menos:		
Compra de propiedades, planta y equipo	(115,998)	(425,195)
Compra de instrumentos financieros de patrimonio	0	0
Aumento (disminución) del efectivo y equivalente de efectivo proveniente de actividades de inversión	(115,998)	(425,195)
<u>Actividades de financiamiento</u>		
Emisión de acciones y otros Instrumentos de patrimonio	0	0
Ingreso por préstamos a corto y largo plazo	2,526,115	8,258,805
Ingreso por préstamos a entidades relacionadas	3,010,696	8,286,300
Menos:		
Pago de dividendos	0	(3,135,193)
Reembolso de préstamos a largo plazo	(4,394,385)	0
Fusión por absorción con Marsa	(6,120,599)	0
Aumento (disminución) del efectivo y equivalente de efectivo proveniente de actividades de financiamiento	(4,978,174)	13,409,912
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalente de efectivo	7,353,916	(6,294,637)
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio	1,327,330	7,621,967
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	8,681,246	1,327,330

Las notas a los estados financieros adjuntadas son parte integrante de este estado

Bragagnini Constructores SAC

Notas a los estados financieros **Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013**

1. Identificación y actividad económica

a. Identificación –

Bragagnini Constructores S.A.C. (en adelante “la Compañía”) es una sociedad anónima cerrada constituida en la ciudad de Lima el 09 de setiembre de 1994. El domicilio legal de la Compañía, donde se encuentran sus oficinas administrativas, está ubicado en la avenida Vasco Núñez de Balboa N° 241, Miraflores, Lima.

b. Actividad Económica –

El objeto de la Compañía es la de desarrollar actividades en la industria de la construcción en general, proyectos de Ingeniería, negocios Inmobiliarios, compra-venta, alquiler y administración de Inmuebles, construcción de edificaciones, así como el desarrollo y ejecución de proyectos por cuenta propia o terceros.

La Compañía dirige sus productos inmobiliarios a un segmento social A+ caracterizándose por el uso de materiales y acabados de primera calidad, diseños modernos y funcionales, y un servicio de post venta personalizado y eficiente, desarrollando sus actividades inmobiliarias principalmente en los distritos de Miraflores y San Isidro, estimándose una participación del sector vivienda de lujo A+ en dichos distritos de un 40%.

c. Reorganización de Sociedades –

El 30 de junio de 2014 fue otorgada la escritura pública de constitución mediante la cual se formalizaron los acuerdos de Junta General de Accionistas del 21 de noviembre de 2013, en la cual se aprobó la fusión por absorción de la empresa Marssa Holding International S.A.C. la cual era accionista de la Compañía y cuyos activos, pasivos y patrimonio son absorbidos en bloque por la Compañía, y como consecuencia la absorbida se extingue sin liquidarse, según lo dispuesto en los artículos 363 y el inciso 2) del artículo 344 de la Ley General de Sociedades.

La fusión tiene por objeto permitir, en un marco de simplificación administrativa, consolidar y organizar en una sola a la sociedad absorbente y a la sociedad absorbida tomando en cuenta la vinculación económica que tienen respecto de su composición accionaria:

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2014 y de 2013

- Bragagnini Constructores S.A.C., participación accionaria antes de la fusión:

Edmundo Bragagnini del Castillo	3,675 acciones
Marssa Holding International S.A.C.	3,531 acciones

- Marssa Holding International S.A.C., participación accionaria antes de la fusión:

Edmundo Bragagnini del Castillo	1,349 acciones
Iván Edmundo Bragagnini Carrión	1 acción

Como parte del proyecto de fusión se decidió modificar el valor nominal de las acciones de la Compañía de S/. 100.00 por acción a S/. 1.00 por acción, sin afectar esto el total del capital social, siendo la nueva estructura accionaria:

Edmundo Bragagnini del Castillo	720,599 acciones
Iván Edmundo Bragagnini Carrión	1 acción

Manteniéndose el total del capital suscrito y pagado en S/. 720,600.00.

d. Aprobación de los Estados Financieros –

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y por el año terminado a dicha fecha han sido aprobados por la Junta General Obligatoria Anual de Accionistas celebrada el 24 de marzo de 2014. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 adjuntos han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y aprobados por la Junta general Obligatoria Anual de Accionistas celebrada el 02 de Abril de 2015.

2. Bases de preparación y resumen de políticas contables significativas

A continuación se presentan los principales principios y prácticas contables utilizados en la preparación de los estados financieros de la Compañía:

2.1. Bases de preparación -

Los estados financieros se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante “IASB”), vigentes a la fecha de los estados financieros.

Los estados financieros surgen de los registros de contabilidad de la Compañía y han sido preparados sobre la base del costo histórico. Los estados financieros se presentan en Nuevos Soles (moneda funcional y de presentación), excepto cuando se indique lo contrario.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, quien manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF emitidos por el IASB.

2.2. Resumen de principios y prácticas contables significativas –

(a) Instrumentos financieros: Reconocimiento inicial y medición posterior –

A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros en las siguientes categorías definidas en la NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”:

- (i) Activos y pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados,
- (ii) Activos financieros disponibles para la venta
- (iii) Inversiones mantenidas hasta su vencimiento,
- (iv) Préstamos y cuentas por cobrar y
- (v) Pasivos financieros al costo amortizado, según sea apropiado.

La Gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía únicamente mantiene como instrumentos financieros préstamos y cuentas por cobrar y pasivos financieros. Los aspectos más relevantes de las categorías de instrumentos financieros que mantiene la Compañía se describen a continuación:

Préstamos y cuentas por cobrar -

La Compañía mantiene en este nivel: cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar; las cuales son expresadas al valor de la transacción. Se incluyen en el activo corriente, excepto por las de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, las cuales se clasifican como activos no corrientes.

La estimación de cobranza dudosa es nula por la calidad y cumplimiento de los clientes de la Compañía.

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

De presentarse pérdidas originadas por la estimación de cobranza dudosa, las mismas son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Pasivos financieros -

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, los pasivos financieros están constituidos por: obligaciones y préstamos financieros, cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a partes relacionadas y otras cuentas por pagar. Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros se miden

posteriormente al costo amortizado usando los métodos de las tasas de interés efectiva y de interés nominal.

Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

Tratándose de costos por préstamos directamente atribuibles a la construcción o producción de los proyectos inmobiliarios de la Compañía, los mismos son capitalizados como costos de dichos activos en proceso, de acuerdo con el párrafo 8 de la NIC 23 Costos por Préstamos. La capitalización de los mismos finaliza cuando se han completado todas las actividades necesarias para que el activo quede listo para su utilización o venta.

Los anticipos que la Compañía recibe de clientes por concepto de adelantos por las ventas futuras de unidades inmobiliarias se reclasifican convenientemente, ya sea en el pasivo corriente o en el pasivo no corriente, bajo el rubro Anticipos de clientes – Ventas futuras.

(b) Baja de activos y pasivos financieros –

Activos Financieros:

Un activo financiero es dado de baja cuando:

- (i) Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- (ii) La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y
- (iii) La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos Financieros:

Un pasivo financiero es dado de baja cuando

- (i) La obligación de pago se cancela o expira. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o
- (ii) Las condiciones son modificadas en forma importante; dicho reemplazo o
- (iii) La modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del periodo.

(c) Deterioro del valor de los activos financieros –

Al cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se

encuentren deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable.

La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o demora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en las condiciones de morosidad, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

La estimación de cuentas de cobranza dudosa se establece cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de la venta. La estimación de cuentas de cobranza dudosa se registra con cargo a resultados del ejercicio en que se determine su necesidad.

(d) Compensación de instrumentos financieros -

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

(e) Transacciones en moneda extranjera –

Moneda funcional y de presentación

La moneda funcional es determinada como aquella que prevalece en el ambiente económico en el cual opera la Compañía. La Compañía estableció que la moneda funcional y de presentación es el Nuevo Sol, por lo que los estados financieros presentan la información financiera en su moneda funcional.

Transacciones y saldos

Se consideran transacciones en moneda extranjera a aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas en la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación

financiera. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio resultante de la liquidación de dichas transacciones y de la traslación de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a los tipos de cambio de la fecha del estado de situación financiera, son reconocidas en el estado de resultados integrales. Los activos y pasivos no monetarios determinados en moneda extranjera son trasladados a la moneda funcional al tipo de cambio prevaleciente a la fecha de la transacción.

(f) Efectivo y equivalentes de efectivo –

El efectivo y equivalentes de efectivo corresponde a fondos fijos, cuentas corrientes y de ahorro, todos ellos registrados en el estado de situación financiera. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor ni sujetas a restricciones de importancia.

(g) Inventarios -

Los inventarios comprenden las materias primas y suministros auxiliares de construcción, los proyectos inmobiliarios en desarrollo, incluyendo los terrenos adquiridos para estos fines, e inmuebles terminados destinados para la venta.

El costo de las materias primas y suministros auxiliares de construcción se determina en base al método de valuación de inventarios promedio ponderado.

Los productos inmuebles terminados y en proceso se valorizan al costo de adquisición más los costos incurridos en la ejecución de los proyectos inmobiliarios, los cuales no exceden el valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones del negocio, menos los costos para terminar el desarrollo del proyecto y los gastos de venta.

El valor en libros de las obras en proceso e inmuebles terminados comprende los costos de diseño, terreno, materiales, mano de obra directa, otros costos indirectos, costos de financiamiento y gastos generales relacionados con la habilitación y/o construcción.

Por las reducciones del valor en libros de los inventarios a su valor neto realizable, se constituye una provisión para desvalorización de existencias con cargo a los resultados del ejercicio en que ocurren tales reducciones.

(h) Gastos contratados por anticipado -

Los criterios adoptados para el registro de estas partidas son:

- Los seguros se registran por el valor de la prima pagada para la cobertura de los diferentes activos y se amortizan siguiendo el método de línea recta durante la vigencia de las pólizas.
- Los pagos adelantados por servicios se registran como un activo y se reconocen como gasto cuando el servicio es devengado.

(i) Inversiones en negocios conjuntos -

La Compañía mantiene acuerdos contractuales con terceros los que constituyen un negocio conjunto. Los negocios conjuntos lo constituyen entidades controladas de forma conjunta, constituidas a través de un vehículo separado, en las que las decisiones operacionales y financieras son tomadas por unanimidad entre los partícipes.

Los dividendos en efectivo se reconocen como ingresos financieros en el ejercicio que se toma el acuerdo de distribución, según corresponda.

La Compañía determina, a la fecha de cada estado de situación financiera, si hay una evidencia objetiva de que la inversión en sus negocios conjuntos ha perdido valor, para ello la Compañía efectúa una evaluación de deterioro de sus inversiones si ocurrieran eventos o circunstancias que pudieran ser indicadores que el valor en libros de la inversión pueda no ser recuperable. Si tal indicador de deterioro existiese, la Compañía prepara un estimado del valor recuperable de su inversión. Cuando el valor en libros de la inversión excede su valor recuperable, la inversión se considera deteriorada y es ajustada hasta su valor recuperable. Si en periodos subsecuentes el importe de la estimación por deterioro disminuyera y la disminución puede relacionarse objetivamente con eventos posteriores al reconocimiento de la estimación por deterioro, la pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada.

Cualquier reversión posterior de pérdidas por deterioro es reconocida en el estado de resultados integrales hasta la medida en que el valor en libros de los activos no exceda su costo amortizado a la fecha de la reversión.

(j) Arrendamientos operativos –

La Compañía como arrendador,

El arrendamiento operativo consiste en cualquier acuerdo de arrendamiento distinto al arrendamiento financiero (Leasing). El arrendamiento financiero es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo.

La Compañía presenta en su estado de situación financiera, los activos dedicados a arrendamientos operativos de acuerdo con la naturaleza de tales bienes. Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocerán como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

(k) Arrendamientos financieros -

La Compañía como arrendatario,

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 correspondiente, neto de cargos financieros, se incluye en obligaciones financieras de corto y largo plazo en el estado de situación financiera, según corresponda. El elemento de interés del costo financiero se trata como gastos financieros y se carga al estado de resultados integrales o se capitaliza en el periodo de arrendamiento de manera que se obtenga una tasa de interés periódica constante sobre el saldo del pasivo para cada periodo. Los vehículos adquiridos a través de arrendamientos financieros se deprecian a lo largo de su vida útil o en el periodo de arrendamiento.

(l) Propiedades, planta y equipo -

Las Propiedades, planta y equipo son registrados a su costo histórico de adquisición, menos la depreciación acumulada y la provisión por deterioro del valor de los activos de larga duración, de ser aplicable. El costo histórico de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados, toda renovación y mejora significativa se capitaliza únicamente cuando es probable que se produzcan beneficios económicos futuros que excedan el rendimiento estándar originalmente evaluado para el activo.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación es calculada siguiendo el método de línea recta estimando las siguientes vidas útiles:

	Hasta Años
Edificios e instalaciones	20
Maquinaria y equipo	5
Unidades de transporte	5 a 8
Muebles y enseres	10
Equipos diversos	10
Equipos de cómputo	4

Cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación acumulada y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultados integrales.

(m) Deterioro del valor de los activos no financieros –

La Compañía evalúa cada fin de año si existe un indicador de que un activo podría estar deteriorado. La Compañía prepara un estimado del importe recuperable del activo cuando existe un indicio de deterioro, o cuando se requiere efectuar la prueba anual de deterioro para un activo. El importe recuperable de un activo es el

mayor entre el valor razonable de la unidad generadora de efectivo menos los costos de vender y su valor de uso, y es determinado para un activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo de manera independiente.

Cuando el importe en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

La Compañía efectúa una evaluación en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si hay un indicio de que las pérdidas por deterioro previamente reconocidas ya no existen más o podrían haber disminuido. Si existe tal indicio, el importe recuperable es estimado. Las pérdidas por deterioro previamente reconocidas son reversadas sólo si se ha producido un cambio en los estimados usados para determinar el importe recuperable del activo desde la fecha en que se reconoció por última vez la pérdida por deterioro.

Si este es el caso, el valor en libros del activo es aumentado a su importe recuperable. Dicho importe aumentado no puede exceder el valor en libros que se habría determinado, neto de la depreciación, si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para el activo en años anteriores. Dicha reversión es reconocida en resultados integrales a menos que el activo se lleve a su valor revaluado, en cuyo caso la reversión es tratada como un aumento de la revaluación. Luego de efectuada la reversión, el cargo por depreciación ajustado en períodos futuros, distribuyendo el valor en libros del activo a lo largo de su vida útil remanente.

(n) Impuestos

Impuesto a la renta corriente y diferido -

El gasto por impuesto a las ganancias 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.

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.

Impuesto general a las ventas -

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas, salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como otros activos o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

(o) Beneficios a los empleados –

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 5% a la materia imponible determinada de acuerdo con la legislación del impuesto a la renta vigente.

Gratificaciones-

La Compañía reconoce el gasto por gratificaciones y su correspondiente pasivo sobre las bases de las disposiciones legales vigentes en Perú. Las gratificaciones corresponden a dos remuneraciones anuales que se pagan en julio y diciembre de cada año.

Descanso vacacional –

Las vacaciones anuales del personal y otras ausencias remuneradas se reconocen sobre la base del devengo. La provisión por la obligación estimada por vacaciones

del personal, que se calcula sobre la base de una remuneración por cada doce meses de servicios por el periodo de servicios prestados por los empleados se reconoce en la fecha del estado de situación financiera.

Compensación por tiempo de servicios –

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

(p) Provisiones

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se puede estimar confiablemente el monto de la obligación.

Las provisiones se revisan cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

(q) Contingencias –

Un pasivo contingente es divulgado cuando la existencia de una obligación sólo será confirmada por eventos futuros o cuando el importe de la obligación no puede ser medido con suficiente confiabilidad. Los activos contingentes no son reconocidos, pero son divulgados cuando es probable que se produzca un ingreso de beneficios económicos hacia la Compañía.

Por su naturaleza, las contingencias sólo se resolverán cuando uno o más eventos futuros ocurran o no. La determinación de las contingencias involucra inherentemente el ejercicio del juicio y el cálculo de estimados de los resultados de eventos futuros.

(r) Reconocimiento de ingresos –

Los ingresos se reconocen por el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar de la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se presentan netos de descuentos, devoluciones e impuestos a las ventas.

Los ingresos se derivan de la venta de inmuebles construidos por la Compañía, servicios a terceros por supervisión de ejecución de obras de construcción, gerencia

de proyectos, gerencia comercial (branding), alquiler de maquinaria y equipo, entre otros.

Ingresos por venta de inmuebles:

Los ingresos por venta de inmuebles se reconocen cuando:

- (i) Se transfiere al comprador la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los inmuebles (cuando se formaliza la entrega física del bien).
- (ii) La Compañía no conserva para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado con el que generalmente se asocia a la de un propietario, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos; sin perjuicio, de lo anterior, luego de la entrega física de los bienes la Compañía asume la responsabilidad, por lo que es reembolsado por sus clientes, de completar los trámites administrativos hasta el saneamiento de su título de propiedad.
- (iii) El importe de los ingresos se puede cuantificar confiablemente;
- (iv) Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán a la Compañía; y,
- (v) Los costos incurridos o por ser incurridos respecto de la transacción se pueden cuantificar confiablemente.

Otros ingresos:

- (i) Los ingresos por concepto de supervisión de proyectos de construcción, gerencia de proyecto, gerencia comercial (branding) y alquiler de maquinaria y equipo se reconocen en forma lineal de acuerdo al criterio del devengado y a lo largo de los plazos establecidos en los respectivos contratos.
- (ii) Los intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido, de forma que refleje el rendimiento efectivo del activo, a menos que su recuperación sea incierta.
- (iii) Los dividendos se reconocen cuando el derecho al pago ha sido reconocido.

(s) Reconocimiento de costos y gastos –

- (i) El costo de ventas de inmuebles corresponde al costo de adquisición más los costos incurridos en la ejecución del proyecto inmobiliario. El costo de ventas de inmuebles construidos se reconoce simultáneamente con el reconocimiento del ingreso por ventas.
- (ii) Los costos de servicios se reconocen conforme a la prestación del servicio.
- (iii) Los intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido de manera que reflejen el costo efectivo del instrumento financiero.
- (iv) Los otros costos y gastos se reconocen conforme se devengan.

(t) Distribución de dividendos –

La distribución de dividendos de la Compañía se reconoce como pasivo en el estado de situación financiera en el periodo en el que el pago de los dividendos se aprueba por los accionistas de la Compañía.

(u) Pasivos y activos contingentes –

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, solo se revelan en nota a los estados financieros, a menos que sea probable la necesidad de utilización de recursos en el futuro.

Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y solo se revelan cuando es probable que se produzca un ingreso de recursos a la Compañía

(v) Eventos posteriores –

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

2.3. Juicios, estimados y supuestos contables significativos

La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia utilice juicios, estimados y supuestos para determinar las cifras reportadas de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

En opinión de la gerencia, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. La Gerencia de la Compañía no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante sobre los estados financieros.

Los estimados más significativos considerados por la gerencia en relación con los estados financieros adjuntos se refieren básicamente a:

(i) Deterioro del valor de los activos no financieros –

La Compañía evalúa cada fin de año si existe un indicador de que un activo podría estar deteriorado. A la fecha de los estados financieros, en opinión de la Gerencia, no existe evidencia de deterioro ya que muestran tendencias favorables a los intereses de la Compañía, lo que sustenta la recuperación de sus activos permanentes.

(ii) Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales de inmuebles, mobiliario y Equipo.

La determinación del método de depreciación, las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de inmuebles, mobiliario y equipo involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias.

Las vidas útiles y los valores residuales de los Inmuebles, mobiliario y equipo, han sido determinados en base a tasaciones realizadas por peritos independientes y la depreciación generada es reconocida en el estado de resultados integrales por el método de línea recta; la Gerencia de la Compañía estima que dichas vidas útiles están acorde con el tiempo que estos activos generarán beneficios económicos. Estos supuestos son revisados en forma periódica y son ajustados prospectivamente en el caso de identificarse algún cambio.

(iii) Impuestos

Existe incertidumbre con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas, a los cambios en las normas tributarias y al monto y la oportunidad en que se genera el resultado gravable futuro. La Compañía calcula provisiones, sobre la base de estimaciones razonables, para las posibles consecuencias derivadas de las inspecciones realizadas por parte de la Autoridad Tributaria.

El importe de esas provisiones se basa en varios factores, tales como la experiencia en inspecciones tributarias anteriores, y en las diferentes interpretaciones acerca de las regulaciones tributarias realizadas por la Compañía y sus asesores.

Esas diferencias de interpretación pueden surgir en una gran variedad de cuestiones, dependiendo de las circunstancias y condiciones existentes en el lugar de domicilio de la Compañía.

Debido a que la Compañía considera remota la probabilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2014 y de 2013

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014	2013
	S/.	S/.
Fondos fijos M.N.	1,799	1,247
<u>Cuentas en bancos (a):</u>		
Cuentas corrientes Scotiabank	72	626,053
Cuentas corrientes BCP	7,720,766	555,612
Cuentas corrientes BBVA	585,582	137,610
Cuentas corrientes BIF	23,386	0
Cuenta detracciones del Banco de la Nación	349,641	6,808
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	8,681,246	1,327,330

- (a) La Compañía mantiene cuentas corrientes en diversas entidades financieras locales de primer nivel, las cuales están denominadas en nuevos soles y dólares estadounidenses, no generan intereses y están libres de gravamen.

4. Cuentas por cobrar comerciales

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014	2013
	S/.	S/.
<u>Facturas, boletas y otros comprobantes por cobrar (a)</u>		
No emitidas ME	0	64,083
Emitidas en cartera MN	8,368	209,739
Emitidas en cartera ME	23,848	379,622
Total cuentas por cobrar comerciales	32,216	653,444

- (a) El saldo de los comprobantes de pago por cobrar corresponde a ventas de inmuebles e ingresos por servicios prestados cuyo valor razonable es similar a su valor nominal, debido a que su periodo promedio de cobro es menor a los 360 días. Estos comprobantes de pago por cobrar no devengan intereses y no cuentan con garantías específicas.
- (b) La Compañía estima que las cuentas por cobrar comerciales no están sujetas a riesgo de crédito, por lo que no considera necesario estimar una provisión por cuentas de cobranza dudosa o deterioro.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2014 y de 2013

5. Transacciones comerciales y diversas con partes relacionadas

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

	2014	2013
	S/.	S/.
Por Cobrar (a)		
BGH Inmobiliaria S.A.C.	320,250	0
Edmundo Bragagnini del Castillo	1,463,062	0
Total cuentas por cobrar comerciales a partes relacionadas	1,783,312	0

	2014	2013
	S/.	S/.
Por pagar		
Dinsura S.A.C. (b)	6,575,800	3,914,400
Grupo Avanza S.A.C. (b)	0	117,384
Mark Ernst Hoffmann Rosas (b)	0	60,865
Inversiones del Arco S.A.C. (b)	4,483,500	4,194,000
E&B Grupo Inmobiliario S.A.C. (c)	151,735	0
Total cuentas por pagar diversas a partes relacionadas	11,211,035	8,286,649

- (a) Las cuentas por cobrar comerciales a partes relacionadas son consideradas de vencimiento corriente, no generan intereses ni garantías específicas.

La Compañía ha evaluado la cobrabilidad de estos saldos y considera que no requiere constituir ninguna provisión por deterioro. La cuenta por cobrar a BGH Inmobiliaria corresponde a una factura no emitida por la provisión de la supervisión de ejecución de obra del proyecto Pershing Tower del mes de diciembre 2014. La cuenta por cobrar al accionista de la Compañía Edmundo Bragagnini del Castillo corresponde a la venta del departamento N° 101 del Proyecto Octavio Espinosa.

- (b) Corresponden a aportes de asociados en asociaciones en participación en los proyectos inmobiliarios que desarrolla la Compañía.
- (c) Corresponde al saldo de un anticipo facturado por concepto del servicio de gerencia de proyecto que le presta la Compañía.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2014 y de 2013

6. Otras cuentas por cobrar

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014	2013
	S/.	S/.
Préstamos y otras cuentas por cobrar a trabajadores y socios	75,007	38,486
Adelantos de utilidades a accionistas (a)	436,496	494,535
Bruno Orlandini Álvarez Calderón (b)	0	279,400
Enrique Manuel Gubbins Bovet (c)	5,228,674	0
E&B Grupo Inmobiliario S.A.C. (d)	3,356,608	2,939,591
Otras diversas	95,930	9,723
Total otras cuentas por cobrar	9,192,715	3,761,735

- (a) Adelantos de utilidades al accionista mayoritario de la Compañía Edmundo Bragagnini del Castillo pendientes de aplicarse a futuras utilidades de la Compañía.
- (b) Corresponde al arras de retractación pagado por la compra del terreno del proyecto Víctor Maurtua 3, el cual fue aplicado en el 2014 al precio de compra del inmueble.
- (c) Corresponde al reclamo de la Compañía sobre la ejecución de una carta fianza de Scotiabank a favor de Enrique Manuel Gubbins, la cual la Compañía considera fue realizado en forma irregular.
- (d) Corresponde a préstamos a la empresa E&B Grupo Inmobiliario S.A.C., vinculada con la Compañía, incluidos intereses y conformado como sigue:

	2014	2013
	S/.	S/.
Principal de préstamos a E&B Grupo Inmobiliario S.A.C.	2,988,960	2,802,475
Intereses por cobrar	605,991	154,256
(Intereses por devengar a diciembre)	(238,343)	(17,140)
Total préstamo a vinculada	3,356,608	2,939,591

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2014 y de 2013

7. Inventarios

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014	2013
	S/.	S/.
<u>Productos inmuebles terminados</u>		
Estacionamientos para la venta	44,375	37,854
Depósitos para la venta	18,288	53,374
Total productos inmuebles terminados	62,663	91,228
<u>Productos inmuebles en proceso (a)</u>		
Edificio Octavio Espinosa	0	6,213,323
Edificio Blas Cerdeña 2	0	3,761,897
Edificio BAU 10	36,039,121	24,829,786
Edificio Romanet	24,042,263	14,954,970
Edificio Víctor Maurtua 3	16,126,910	6,387,870
Edificio Jacinto Lara	18,989,170	0
Total productos inmuebles en proceso	95,197,464	56,147,846
Total inventarios	95,260,127	56,239,074

- (a) El rubro productos inmuebles en proceso corresponde a proyectos inmobiliarios de vivienda multifamiliares, todos ubicados en el distrito de San Isidro, Lima.

8. Otros activos

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014	2013
	S/.	S/.
Pagos a cuenta del impuesto a la renta	221,718	974,299
Saldo a favor del impuesto a la renta (a)	443,409	0
Saldo del ITAN no aplicado a pagos a cuenta de renta (b)	255,366	0
Total otros activos	920,493	974,299

- (a) Corresponde al saldo a favor del impuesto a la renta del ejercicio 2013 no compensado con los pagos a cuenta mensuales del impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2014.
- (b) Corresponde al saldo del impuesto temporal a los activos netos 2014 no compensado con los pagos a cuenta mensuales del impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2014. Se proyecta pedir la devolución de este saldo a la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2014 y de 2013

9. Impuesto a la renta diferido

El pasivo diferido por impuesto a la renta comprende los siguientes conceptos de naturaleza temporal (expresado en nuevos soles)

Rubros	Importes	Impuesto a la renta (30%)	Impuesto a la renta (28%)	Impuesto a la renta (27%)	Impuesto a la renta (26%)	Totales de impuestos
<u>Pasivo diferido</u>						
Revaluación voluntaria de terrenos	4,150,249	0	0	0	1,079,065	1,079,065
Revaluación voluntaria de edificaciones	28,511	0	796	768	5,545	7,109
Costo de financiamiento 2013 - activado en 2015	548,223	0	153,503	0	0	153,503
Costo de financiamiento 2014 - activado en 2015	1,146,615	0	321,052	0	0	321,052
Provisiones y otros gastos de naturaleza temporal del 2013	70,622	21,187	0	0	0	21,187
	5,944,220	21,187	475,351	768	1,084,610	1,581,915
<u>Activo diferido</u>						
Provisiones y otros gastos de naturaleza temporal del 2014	(222,218)	0	(62,221)	0	0	(62,221)
Costo de financiamiento 2013 - activado en 2014	(65,639)	(19,692)	0	0	0	(19,692)
	(287,857)	(19,692)	(62,221)	0	0	(81,913)
Pasivo diferido neto al 31 de diciembre de 2014						1,500,002
Pasivo diferido (patrimonio) al 31 de diciembre de 2013						1,086,600
Pasivo diferido (resultado) al 31 de diciembre de 2013						105,294
Corrección de cambio tasa del IR al 31 de diciembre de 2013						(6,891)
Pasivo diferido neto ejercicio 2014						314,999

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2014 y de 2013

10. Inversiones mobiliarias

A continuación se presenta la composición del rubro:

		2014	2013
	% participación	S/.	S/.
E&B Grupo Inmobiliario S.A.C. (a)	50%	500	500
Total inversiones mobiliarias		500	500

- (a) Al 31 de diciembre la Compañía es poseedora del 50% de las acciones de la empresa E&B Grupo Inmobiliario, la cual construye el edificio de oficinas La Mar. Los otros socios son el Sr. Matías Efron (49% de participación) y el Sr. Marcos Mario Efron (1% de participación). Los 2 socios mayoritarios ejercen el control conjunto de la empresa, por lo que ésta constituye un negocio conjunto, de acuerdo a lo normado por la NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos"

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2014 y de 2013

11. Propiedad, planta y equipo (neto)

A continuación se presenta la composición del rubro:

Rubros (Expresado en nuevos soles)	Terrenos	Edificaciones	Maquinaria y equipo	Unidad de transporte	Muebles y enseres	Equipos diversos	Totales
Año 2014							
Valor neto en libros al 1 de enero de 2014	6,142,409	511,719	57,076	45,467	58,183	149,789	6,964,643
Adiciones	0	0	12,979	0	5,495	97,524	115,998
Revaluación voluntaria (ajuste por corrección de tasación)	(619,392)	(4,244)	0	0	0	0	(623,636)
Retiros, bajas o transferencias	0	(133,126)	(83,004)	(125,196)	(66,646)	(190,989)	(598,961)
Cargos por depreciación	0	(23,710)	(29,734)	(19,354)	(8,999)	(59,181)	(140,978)
Bajas de depreciación por retiros o bajas	0	124,814	83,004	111,459	65,071	183,756	568,104
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2014	5,523,017	475,453	40,321	12,376	53,104	180,899	6,285,170
Año 2013							
Valor neto en libros al 1 de enero de 2013	821,518	256,572	90,092	66,195	57,881	162,185	1,454,443
Adiciones	332,816	239,131	0	0	12,144	45,692	629,783
Revaluación voluntaria	4,988,075	34,177	0	0	0	0	5,022,252
Retiros, bajas o transferencias	0	0	0	0	0	0	0
Cargos por depreciación	0	(18,161)	(33,016)	(20,728)	(11,842)	(58,088)	(141,835)
Bajas de depreciación por retiros o bajas	0	0	0	0	0	0	0
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2013	6,142,409	511,719	57,076	45,467	58,183	149,789	6,964,643

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2014 y de 2013

al 31 de diciembre de 2014 y 2013 , el saldo en libros de los activos adquiridos a través de arrendamiento financiero comprende:

	Año 2014	Año 2013
Unidades de transporte	258,253	60,475
Retiros, bajas o transferencias	0	0
Cargos por depreciación	(4,286)	(60,475)
Bajas de depreciación por retiros o bajas	0	0
Total	253,967	0

12. Pasivos Financieros

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.	2013 S/.
Préstamos de instituciones financieras en ME	14,614,382	12,783,101
Préstamos de otras entidades en ME	13,747,399	1,665,465
Contratos de arrendamiento financiero	250,579	0
Sobregiros bancarios	143,393	0
Total	28,755,753	14,448,566
Menos porción corriente de obligaciones financieras		
Préstamos de instituciones financieras en ME	14,614,382	12,783,101
Préstamos de otras entidades en ME	11,311,434	1,189,511
Contratos de arrendamiento financiero	0	0
Sobregiros bancarios	143,393	0
Total	26,069,209	13,972,612
Total obligaciones financieras a largo plazo		
Préstamos de instituciones financieras en ME	0	0
Préstamos de otras entidades en ME	2,435,965	475,954
Contratos de arrendamiento financiero	250,579	0
Sobregiros bancarios	0	0
Total	2,686,544	475,954

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2014 y de 2013

Detalle de pasivos financieros

Al 31 de diciembre

Tipo de obligación	Moneda	Garantía	Tasa de interés	Venc.	Importe original (US\$)	2014 S/.	2013 S/.
Arrendamiento financiero:							
Banco de Crédito del Perú N° 44209AFB	US\$	Activos fijos	7.00%	2017	18,837	43,376	0
Banco de Crédito del Perú N° 45331AFB	US\$	Activos fijos	6.90%	2016	41,474	111,860	0
Banco de Crédito del Perú N° 45699AFB	US\$	Activos fijos	6.90%	2016	33,986	95,342	0
						250,579	0
Préstamos de Instituciones Financieras:							
Scotiabank Préstamo N° 000196686	US\$	Sin garantías	7.50%	2014	250,000	0	703,664
Scotiabank Préstamo N° 000174855	US\$	Sin garantías	7.50%	2014	450,000	0	1,306,568
Scotiabank Préstamo N° 000226376	US\$	Sin garantías	4.50%	2015	1,754,000	4,728,273	0
Atlantic Security Bank N° 1017737002-R1	US\$	Sin garantías	7.60%	2015	1,000,000	3,025,625	2,870,987
Atlantic Security Bank N° 1017737004-R1	US\$	Sin garantías	7.60%	2015	1,000,000	3,025,646	2,866,859
Atlantic Security Bank N° 1017737006-R1	US\$	Sin garantías	7.60%	2015	500,000	1,505,252	1,420,453
Atlantic Security Bank N° 1017737008-R1	US\$	Sin garantías	7.60%	2015	500,000	1,505,258	1,418,388
Atlantic Security Bank N° 1017737012-R2	US\$	Sin garantías	6.85%	2015	350,000	345,202	1,002,256
Atlantic Security Bank N° 1017737016-R2	US\$	Sin garantías	6.85%	2015	350,000	479,126	998,163
Atlantic Security Bank N° 1017737018	US\$	Sin garantías	7.00%	2014	70,000	0	195,763
						14,614,382	12,783,101
Préstamos de Otras Entidades en ME:							
De la Borda Rowe Guillermo Préstamo N° 120314	US\$	Sin garantías	10.50%	2015	610,000	1,978,289	0
De la Borda Rowe Guillermo Préstamo N° 020514	US\$	Sin garantías	10.50%	2015	410,000	1,311,231	0
Pacheco Benavides Susana Préstamo N° 290311-R3	US\$	Sin garantías	9.29%	2015	422,700	1,271,713	1,189,511
Pacheco Benavides Susana Préstamo N° 090114	US\$	Sin garantías	8.00%	2015	140,000	420,794	0
Mission Valley Development Group N° 300614	US\$	Sin garantías	5.00%	2015	2,163,947	6,329,407	0
Baena Blazquez Ignacio María N° 261213	US\$	Sin garantías	8.92%	2016	170,000	511,492	475,954
De la Borda Rowe Guillermo Préstamo N° 220414	US\$	Sin garantías	10.50%	2016	600,000	1,924,473	
						13,747,399	1,665,465
						Sobregiros bancarios	0
						143,393	0
Total						28,755,753	14,448,567
Menos parte corriente						(26,069,209)	(13,972,612)
Parte no corriente						2,686,544	475,955

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2014 y de 2013

13. Cuentas por pagar comerciales

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014	2013
	S/.	S/.
Facturas por pagar - emitidas MN (a)	2,283,957	388,221
Facturas por pagar - emitidas ME (a)	2,314,691	392,338
Letras por pagar MN (a)	0	49,135
Comprobantes por pagar - no emitidas MN (a)	26,582	40,243
Comprobantes Por pagar - no emitidas ME (a)	12,827	34,741
Cuentas por pagar por terrenos ME (b)	15,404,753	17,419,080
Total cuentas por pagar comerciales	20,042,810	18,323,758

- (a) Corresponden a facturas por pagar a proveedores de bienes y servicios locales, que son cuentas de vencimiento corriente y que no devengan intereses.
- (b) Corresponde a la deuda por compra del inmueble sobre el que la Compañía desarrolla el proyecto inmobiliario Jacinto Lara e incluye intereses por aplazamiento de pago.

14. Otras cuentas por pagar

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014	2013
	S/.	S/.
<u>Tributos y aportes por pagar:</u>		
Impuesto general a las ventas	649,743	32,211
Impuesto a la renta anual - cuota regularización	0	316,789
Administradoras de fondos de pensiones	66,447	48,530
Otros tributos (a)	177,339	333,405
Total tributos y aportes por pagar	893,529	730,935

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2014 y de 2013

Remuneraciones y participaciones por pagar:

Sueldos y salarios al personal	71,088	42,551
Provisión de vacaciones del personal	225,268	173,535
Provisión de CTS del personal	74,843	55,801
Participación del personal en las utilidades	0	52,798
Total remuneraciones y participaciones por Pagar	371,199	324,685

Cuentas por pagar diversas:

Fondos de garantía de proveedores MN (b)	208,344	52,314
Fondos de garantía de proveedores ME (b)	35,105	0
Arras de retractación de clientes ME (c)	149,450	1,282,569
Otras cuentas por pagar	63,788	138,879
Total cuentas por pagar diversas	456,687	1,473,762

Total otras cuentas por pagar	1,721,415	2,529,382
--------------------------------------	------------------	------------------

- (a) El rubro Otros Tributos comprende retenciones de impuesto a la renta y de IGV, contribuciones sociales y de pensiones, contribuciones municipales e impuesto a las transacciones financieras.
- (b) Los Fondos de garantía de proveedores constituyen retenciones provisionales a proveedores con la finalidad de garantizar el fiel cumplimiento de los compromisos de obra de acuerdo a contratos.
- (c) Los arras de retractación de clientes al 31 de diciembre de 2013 comprenden montos pagados por los clientes David Chlimper Ackerman, Hozkel Vurnbrand Sternberg y Raúl Javier Delgado Ehni por concepto de separación por venta de inmuebles, los cuales se aplicaron el precio de venta de los mismos durante el año 2014. El saldo por este mismo concepto al 31 de diciembre de 2014 comprende el monto pagado por el cliente José Miguel Plaza Caveró por la separación de un inmueble en el proyecto multifamiliar Jacinto Lara.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2014 y de 2013

15. Anticipos de Clientes - ventas futuras

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014	2013
	S/.	S/.
<u>De acuerdo al concepto:</u>		
Ventas futuras en MN	0	0
Ventas futuras en ME	72,961,124	15,500,933
Modificaciones a ventas futuras en MN	838,233	363,377
Modificaciones a ventas futuras en ME	24,102	0
Total anticipos de clientes - ventas futuras	73,823,459	15,864,310

	2014	2013
	S/.	S/.
<u>De acuerdo al proyecto:</u>		
Edificio Octavio Espinosa	0	0
Edificio Blas Cerdeña 2	0	4,720,992
Edificio BAU 10	35,452,303	7,516,245
Edificio Romanet	21,841,544	3,627,073
Edificio Víctor Maurtua 3	13,725,937	0
Edificio Jacinto Lara	2,803,675	0
Total anticipos de clientes - ventas futuras	73,823,459	15,864,310

16. Patrimonio neto

- (a) El capital social, autorizado, suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2014 está representado por 720,600 acciones cuyo valor nominal en libros es de S/. 1.00 por acción. Al cierre de los Estados Financieros 2014 la partida capital social incluye un monto de S/. 82,223 que corresponde a la reexpresión por ajuste de inflación que estuvo vigente en años anteriores, estando pendiente de formalizar este hecho mediante la emisión de nuevas acciones o la modificación del valor nominal de las ya existentes.
- (b) La reserva legal está constituida por el 10% de la utilidad distribuable de cada ejercicio. Dicha detracción es obligatoria hasta que la mencionada reserva legal alcance un monto igual a la quinta parte del capital, situación que ya ocurrió al cierre de los ejercicios 2014 y 2013.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2014 y de 2013

- (c) Como parte de la Implementación de las NIIF en el 2013 se tasaron los inmuebles administrativos de la Compañía (Terreno y Edificación), determinándose un costo atribuido, reflejado patrimonialmente en el rubro excedente de revaluación, por S/. 5,022,252; En el 2014, luego de la revisión de la determinación de este costo atribuido se llegó a la conclusión que por un error involuntario la cifra había sido calculada en exceso, siendo el monto correcto de esta revaluación S/. 3,303,703 y haciéndose las correcciones contable del caso.
- (d) Al 31 diciembre de 2014 se mantiene un resultado acumulado negativo por efectos de la fusión de la Compañía con su accionista Marssa Holding International S.A.C. por un importe total de S/. 6,120,599. El detalle del mismo es el siguiente:

	US\$	S/.
<u>Compensación de partidas por fusión por absorción:</u>		
Inversión de Marssa en Bragagnini Constructores S.A.C. al 30.06.2014	(3,000,000)	(8,403,000)
Resultados acumulados positivos de Marssa al 30.06.2014	845,160	2,367,275
Adelantos de utilidades a Marssa	(30,301)	(84,874)
Resultado acumulado por fusión (pérdida)	(2,185,141)	(6,120,599)

17. Participación de trabajadores

De acuerdo a la legislación vigente la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía es del 5% de la renta neta. Esta participación es gasto deducible para los efectos del cálculo del impuesto a la renta.

Al 31 de diciembre 2014 no se determinó participación de los trabajadores debido a que no existió renta neta sobre la cual realizar el cálculo.

Al 31 de diciembre 2013, se determinó una participación de los trabajadores en las utilidades por S/. 52,798, la cual fue manejada como una diferencia temporal (adición) para los efectos de la determinación del impuesto a la renta 2013, por haber sido pagada a los trabajadores en fecha posterior a la declaración jurada anual. En el año 2014 la Compañía procedió a deducir esta participación para efectos del cálculo del impuesto a la renta 2014. Cabe indicar que la participación de los trabajadores está registrada dentro de los gastos de administración, de acuerdo a las aclaraciones del Comité de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINNIF).

18. Situación tributaria

- (a) La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. La tasa del impuesto a la renta para el ejercicio 2014 es del 30% sobre la utilidad gravable. Cabe precisar que el Gobierno Peruano ha dispuesto la rebaja de la tasa del impuesto a la renta a 28% por los ejercicios 2015 y 2016, a 27% por los ejercicios 2017 y 2018, y a 26% a partir del ejercicio 2019.
- (b) La compañía no ha determinado impuesto a la renta por el periodo determinado al 31 de diciembre de 2014 por presentar una pérdida tributaria por S/. 13,092,372 no habiendo entonces materia imponible.
- (c) Las autoridades tributarias tienen la facultad de revisar y de ser aplicable, corregir el impuesto a la renta calculado por la Compañía en los cuatro años posteriores a la presentación de la declaración de impuestos. Las declaraciones juradas del impuesto a la renta de los años 2010 al 2014 están pendientes de revisión por las autoridades tributarias.
- (d) Para propósito de la determinación del impuesto a la renta e impuesto general a las ventas, los precios de transferencia de las transacciones con empresas vinculadas y con empresas residentes en territorios de baja o nula imposición, deben estar sustentados con documentación e información sobre los métodos de valoración utilizados y los criterios considerados para su determinación. La compañía elaboró los respectivos estudios técnicos de precios de transferencia por los ejercicios 2012 y 2013 por sus operaciones realizadas con vinculadas y/o con paraísos fiscales. Para el ejercicio 2014, el estudio técnico se encuentra en proceso de elaboración, pero la Compañía no espera que del mismo se deriven contingencias importantes.
- (e) Para que las transacciones económicas realizadas por la Compañía por importes mayores a S/. 3,500 o US \$ 1,000 sean aceptadas como costo o gasto para fines del impuesto a la renta y otorguen derecho al crédito fiscal del impuesto general a las ventas, deben efectuarse utilizando medios de pago a través del sistema financiero. Todas las transacciones efectuadas en las cuentas bancarias están afectas al impuesto a las transacciones financieras que grava los débitos o créditos efectuados con el 0.005 por ciento; este impuesto constituye un gasto deducible para fines del impuesto a la renta.
- (f) Como una forma de pago a cuenta del Impuesto a la Renta, está vigente el denominado Impuesto Temporal a los Activos Netos, que se determina aplicando una tasa de 0.40 por ciento sobre el valor histórico de los activos netos al 31 de diciembre del año anterior que excedan de S/. 1 millón. Existe obligación de pagar este impuesto aún cuando se hubiese determinado pérdida tributaria en los ejercicios precedentes o, incluso, en los casos en que la Compañía tenga saldo a favor por pagos del Impuesto a la Renta. Se puede solicitar la devolución en tanto se demuestre la obtención de una pérdida tributaria o un menor impuesto a la renta. El derecho de devolución se generará con la presentación de la declaración jurada anual del ejercicio correspondiente.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2014 y de 2013

- (g) Debido a las posibles interpretaciones que las autoridades puedan dar a las normas legales vigentes, no es posible determinar a la fecha si de las revisiones que se realicen resultarán o no pasivos para la Compañía, por lo que cualquier eventual mayor impuesto o recargo que pudiera resultar de las revisiones fiscales sería aplicado a los resultados del año en el que se determine. Sin embargo, en opinión de la Gerencia, no se originarán pasivos de importancia en las eventuales revisiones.

19. Gastos de administración

A continuación se presenta la composición del rubro:

Rubros	2014	2013
	S/.	S/.
<u>Gastos administrativos:</u>		
Gastos de personal	5,408,532	4,752,721
Servicios prestados por terceros	1,493,397	1,469,959
Cargas diversas de gestión	1,158,457	1,314,149
Depreciación y amortización	147,721	204,767
Tributos municipales	63,322	130,109
Participación de trabajadores	0	52,798
Total gastos de administración	8,271,429	7,924,503

20. Costo de ventas de inmuebles construidos

A continuación se presenta la determinación y detalle del rubro:

Rubros	2014	2013
	S/.	S/.
<u>Determinación del costo de ventas:</u>		
Costo inventario Inicial de productos terminados	91,229	51,284
Costo de producción de productos terminados	10,768,039	57,517,590
Costo productos terminados disponibles para la venta	10,859,268	57,568,874
Costo inventario final de productos terminados	(62,663)	(91,229)
Total costo de ventas de inmuebles construidos	10,796,605	57,477,645

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2014 y de 2013

Rubros	2014	2013
	S/.	S/.
<u>Detalle del costo de ventas:</u>		
Edificio Del Mar	0	12,930
Edificio Neo	0	5,616,905
Edificio Riva	0	15,468,768
Edificio Octavio Espinosa	6,429,612	21,067,997
Edificio Blas 2	4,366,993	15,311,045
Total costo de ventas de inmuebles construidos	10,796,605	57,477,645

21. Contingencias

En opinión de la Gerencia y sus asesores legales, la Compañía no presenta contingencias importantes por procesos judiciales que puedan originar pasivos u obligaciones significativas.

22. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Desde el 31 de diciembre 2014 hasta la fecha del presente informe, no ha ocurrido ningún hecho significativo que afecte a los estados financieros y que amerite ser revelado en la presente nota.

23. Utilidad (pérdida) por acción

La utilidad (pérdida) por acción común ha sido calculada dividiendo la utilidad neta del ejercicio atribuible a los accionistas comunes, entre el número de acciones comunes:

	2014	2013
	S/.	S/.
Numerador: utilidad (pérdida) neta	(9,103,163)	54,792
Denominador: número promedio de acciones comunes en circulación	720,600	7,206
Utilidad (pérdida) por acción	(12.633)	7.604

24. Recuperación financiera

La Gerencia estima que en el ejercicio subsiguiente al del presente informe la Compañía logrará revertir la situación financiera negativa del ejercicio 2014. Las proyecciones de ingresos y gastos para el siguiente ejercicio contemplan la obtención de utilidades por aproximadamente S/.'20'500,000 antes de participaciones e impuestos, producto de la venta y entrega del 100% de las unidades inmobiliarias de los proyectos, actualmente en curso, BAU 10, Romanet y Víctor Maurtua 3.