



JJC EDIFICACIONES S.A.C.

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



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

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

Más información: Datos Perú

JJC EDIFICACIONES 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 - 25

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



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas
JJC Edificaciones S.A.C.

12 de junio de 2015

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **JJC Edificaciones S.A.C.**, que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas adjuntas de la 1 a la 18.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Gerencia 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 una 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 divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos que se seleccionen 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 de la gerencia son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Gaveglío 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

Gaveglío, 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



12 de junio de 2015
JJC Edificaciones 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 **JJC Edificaciones 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.

Otros asuntos de interés

Los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, antes de los ajustes de conversión a Normas Internacionales de Información Financiera, fueron auditados por otros auditores independientes quienes, en su dictamen de fecha 14 de febrero de 2014, emitieron una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros separados de 2014, también hemos auditado los ajustes de conversión a Normas Internacionales de Información Financiera de los estados financieros separados de 2013 y 2012 que se exponen en la nota 18 a los estados financieros separados. En nuestra opinión, tales ajustes son apropiados y se han reconocido apropiadamente. No fuimos contratados para auditar, revisar o para aplicar ningún procedimiento a los estados financieros separados de 2013 de la Compañía distintos a los que se refieren a los ajustes de conversión y, en consecuencia, no expresamos opinión sobre los estados financieros separados de 2013.

Caueglis Aparicio y Asociados

Refrendado por

(socio)

Félix U. Horna
Contador Público Colegiado Certificado
Matrícula No.01-13774

JJC EDIFICACIONES S.A.C.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO	Nota	Al 31 de diciembre de		Al 1 de enero de
		2014	2013	
		S/.000	S/.000	S/.000
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y equivalentes de efectivo		3,204	2,739	910
Activos financieros a valor razonable		1,020	1,044	1,699
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		1,425	663	710
Anticipos otorgados	6	14,651	34	178
Otras cuentas por cobrar		336	280	129
Inventarios	7	29,187	29,783	28,442
Impuesto por recuperar		1,365	-	-
Total del activo corriente		51,188	34,543	32,068
ACTIVO NO CORRIENTE				
Cuentas por cobrar a partes relacionadas largo plazo		-	-	5,472
Impuestos por recuperar largo plazo		-	1,192	1,067
Inversiones en subsidiaria y asociada	8	6,282	6,282	712
Propiedad de inversión	9	26,715	22,656	13,190
Inmueble, maquinaria y equipo		449	49	183
Total del activo no corriente		33,446	30,149	20,624
TOTAL ACTIVO		84,634	64,692	52,692
PASIVO Y PATRIMONIO				
PASIVO CORRIENTE				
Obligaciones financieras	10	32,006	16,211	14,910
Cuentas por pagar comerciales		315	864	1,314
Cuentas por pagar a partes relacionadas		1,114	1,139	5,800
Anticipos recibidos		5	902	320
Otras cuentas por pagar	11	749	8,883	698
Total del pasivo corriente		34,189	27,999	23,042
PASIVO NO CORRIENTE				
Anticipo recibido a largo plazo		1,359	-	-
Otras cuentas por pagar a largo plazo	11	9,985	-	-
Impuesto a la renta diferido		3,282	3,707	1,712
Total del pasivo no corriente		14,626	3,707	1,712
Total del pasivo		48,815	31,706	24,754
PATRIMONIO				
Capital	12	19,328	18,728	18,728
Reserva legal		1,793	1,570	1,065
Resultados acumulados		14,698	12,688	8,145
Total patrimonio		35,819	32,986	27,938
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		84,634	64,692	52,692

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 25 forman parte de los estados financieros separados.

JJC EDIFICACIONES S.A.C.

ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2014	2013
		S/.	S/.
Venta de inmuebles	1-b	5,476	11,533
Costos de ventas de inmuebles	13	(4,708)	(10,721)
Utilidad bruta		<u>768</u>	<u>812</u>
Gastos administrativos	14	(2,406)	(1,984)
Gastos de ventas	14	(2,640)	(1,701)
Otros ingresos operativos		1,213	2,537
Otros gastos operativos		(988)	(2,366)
Resultado de propiedades de inversión a valor razonable	9	<u>4,059</u>	<u>9,466</u>
Utilidad de operación		<u>6</u>	<u>6,764</u>
Ingresos financieros		671	1,670
Gastos financieros		(238)	(279)
Diferencia en cambio, neta		54	(1,112)
Utilidad antes del impuesto a la renta		493	7,043
Impuesto a la renta diferido	15	<u>425</u>	<u>(1,995)</u>
Utilidad y total de resultados integrales del año		<u><u>918</u></u>	<u><u>5,048</u></u>
Utilidad atribuible a:			
Propietarios de la Compañía		2,233	-
Participación del asociado	11	<u>(1,315)</u>	-
Resultados integrales del año		<u><u>918</u></u>	<u><u>5,048</u></u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 25 forman parte de los estados financieros separados.

JJC EDIFICACIONES 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>Número de acciones</u>	<u>Capital S/.000</u>	<u>Reserva legal S/.000</u>	<u>Resultados acumulados S/.000</u>	<u>Total S/.000</u>
Saldos al 1 de enero de 2013	1,872,799	18,728	1,065	8,145	27,938
Utilidad y total resultados integrales del año	-	-	-	5,048	5,048
Transferencia a reserva legal	-	-	505	(505)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>1,872,799</u>	<u>18,728</u>	<u>1,570</u>	<u>12,688</u>	<u>32,986</u>
Saldos al 1 de enero de 2014	1,872,799	18,728	1,570	12,688	32,986
Utilidad y total resultados integrales del año	-	-	-	2,233	2,233
Aporte de capital (Nota 12-a)	60,002	600	-	-	600
Transferencia a reserva legal	-	-	223	(223)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>1,932,801</u>	<u>19,328</u>	<u>1,793</u>	<u>14,698</u>	<u>35,819</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 25 forman parte de los estados financieros separados.

JJC EDIFICACIONES S.A.C.

ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Por el año terminado	
	el 31 de diciembre de	
	2014	2013
	S/.000	S/.000
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad antes de impuesto a la renta	493	7,043
Ajustes al resultado neto que no afectan los flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Depreciación	18	25
Baja de activo fijo	12	1
Pérdida en venta de activos fijos	1	139
Valor razonable de propiedadesde inversión	(4,059)	(9,466)
Variación neta de activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(836)	214
Otras cuentas por cobrar	(23)	873
Inventarios	1,908	(671)
Anticipos otorgados	(14,617)	144
Cuentas por pagar comerciales	(549)	(450)
Otras cuentas por pagar	(8,134)	8,185
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(25)	(4,739)
Anticipos recibidos	462	582
Pago de impuesto a la renta	(212)	(464)
Efectivo neto (aplicado a) provisto por las actividades de operación	<u>(25,561)</u>	<u>1,416</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Venta de inmueble, maquinaria y equipo	-	1
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(13)	(265)
Pagos recibidos de partes relacionadas	87	-
Pagos por compra de activos fijos	(431)	(32)
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión	<u>(357)</u>	<u>(296)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Aportes de capital en efectivo	600	-
Aportes de asociados	11,300	-
Obligaciones financieras	36,194	4,600
Amortización de préstamos recibidos	(20,660)	(3,969)
Préstamos recibidos de partes relacionadas	-	650
Pagos realizados a partes relacionadas	-	(572)
Pago de intereses	(1,051)	-
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>26,383</u>	<u>709</u>
Incremento neto del efectivo	465	1,829
Saldo del efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	<u>2,739</u>	<u>910</u>
Saldo del efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u><u>3,204</u></u>	<u><u>2,739</u></u>
Transacciones que no representan movimiento de efectivo		
Distribución de resultados a asociados	1,315	-
Incremento de participación en subsidiaria	-	5,570

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 25 forman parte de los estados financieros separados.

JJC EDIFICACIONES S.A.C.

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

1 INFORMACION GENERAL

a) Constitución y operaciones.-

JJC Edificaciones S.A.C. (en adelante la Compañía) se constituyó el 4 de enero de 2006, su domicilio fiscal es en Av. Alfredo Benavides Nro. 768 Oficina 603 Miraflores - Lima. La Compañía es una subsidiaria de JJC Contratistas Generales S.A. y se desarrolla en el sector inmobiliario, teniendo como actividad principal la promoción y venta de inmuebles, en toda forma y modalidad, en general, realizar cualquier acto o actividad que tenga relación directa o indirecta con la construcción y tiende a la obtención y realización de sus fines.

b) Principales proyectos.-

Proyecto Diana

El proyecto "Diana" se encuentra ubicado en la Avenida Brasil N°2058 con calle Loreto N°130 en el distrito de Pueblo Libre, Lima. En él se ha previsto la construcción de un edificio de 20 pisos con 4 locales comerciales, 144 departamentos y 4 sótanos con un total de 105 estacionamientos. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, este proyecto se encuentra en etapa de construcción. La Compañía espera culminar el proyecto e iniciar la entrega en el segundo semestre de 2017.

Proyecto Madre

El proyecto "Madre" está ubicado en la Av. Paseo de la República N°5655 Distrito de Miraflores, Lima, sobre el que se edificará un total de 142 departamentos y 276 estacionamientos. El proyecto se realizará en una sola etapa. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, este proyecto se encuentra en etapa de construcción. La Compañía espera culminar el proyecto e iniciar la entrega en enero de 2017.

Proyecto Los Parques Casa Club

El proyecto "Los Parques – Casa Club" se desarrollará en el departamento y provincia de Arequipa, distrito de Cerro Colorado y consta de un terreno rústico denominado La Barra y un predio ubicado en la Calle N°1 al costado de la Cooperativa de Vivienda La Alborada. Se ejecutará en 3 etapas con un total de 7 torres típicas de 8 pisos cada una, lo que comprende 435 departamentos y 297 estacionamientos. Al 31 de diciembre de 2014, este proyecto se encuentra en etapa de construcción. La Compañía espera culminar el proyecto e iniciar la entrega de la primera etapa del proyecto en junio de 2017.

Club House La Paz

El proyecto "Club House La Paz" está ubicado en la Av. La Paz Distrito de San Miguel, Lima, sobre el que se edificó un total de 32 departamentos, 13 estacionamientos y 9 depósitos. El proyecto se realizó en una sola etapa. La Compañía culminó el proyecto en mayo de 2013.

Club House del Mar

El proyecto "Club House del Mar" está ubicado en Calle 20-A Nro.162 Distrito de San Miguel, Lima, sobre el que se edificó un total de 54 departamentos, 18 estacionamientos y 8 depósitos. El proyecto se realizó en una sola etapa. La Compañía culminó el proyecto en mayo de 2013.

Los costos incurridos en estos proyectos se incluyen en el rubro de inventarios en el estado de situación financiera (Nota 7).

En 2014 se reconocieron ingresos por la venta de 27 departamentos, 8 estacionamientos y 19 depósitos asociados principalmente con los proyectos Club House La Paz y Club House del Mar por S/.5,476 miles, los cuáles se reconocen en el rubro de venta de inmuebles en el estado de resultados integrales.

En 2013 se reconocieron ingresos por la venta de 59 departamentos, 30 estacionamientos y 9 depósitos asociados principalmente con los proyectos Club House La Paz y Club House del Mar por S/.11,533 miles, los cuáles se reconocen en el rubro de venta de inmuebles en el estado de resultados integrales.

Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía mantiene compromisos de venta de inmuebles por un importe de S/.9,433 miles por los cuáles se espera cobrar un importe de S/.8,064 miles en los próximos doce meses.

c) Asociación en participación -

El 31 de marzo de 2014 se constituyó la Asociación en Participación "Proyecto Madre" (en adelante la Asociación), e inició sus operaciones en la misma fecha mediante acuerdo entre la Compañía, Terranum Perú VIII (Canadá) LP y Terranum Capital Colombia I S.A.S. con porcentajes de participación de 43.08%, 49.65% y 7.27% respectivamente. Las labores de administración de la Asociación recaen en la Compañía.

El objeto de la Asociación en Participación es desarrollar el Proyecto inmobiliario Madre que se está ejecutando por JJC Edificaciones S.A.C. El objeto del acuerdo incluye la ejecución y administración del proyecto, así como la construcción de las unidades inmobiliarias. También la negociación y transferencia a terceras personas de las unidades inmobiliarias, para la generación de utilidades de acuerdo con el Estudio de Factibilidad y la Memoria Descriptiva que forman parte del contrato.

En la fecha del acuerdo, se estableció que la Asociación se constituiría mediante aportes por un total de S/.19.85 millones, las cuales incluían un terreno y costos asociados por S/.15.41 millones

d) Compensación de la gerencia clave -

La Gerencia clave incluye a los gerentes. La compensación pagada o por pagar a la Gerencia clave en 2014 ascendió a S/.1,353 miles (S/.1,044 miles en 2013).

e) Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros separados, por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 31 de Marzo de 2015 y será presentados al Directorio para la aprobación de su emisión y luego puestos a consideración de la Junta General de Accionistas, para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia, los estados financieros, al 31 de diciembre de 2014, adjuntos serán aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

2 RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

2.1 Bases de preparación -

Los estados financieros separados de la Compañía se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante "IASB"), vigentes a la fecha de los estados financieros y constituyen los primeros estados financieros presentados por la Compañía de acuerdo con NIIF. Hasta el 31 de diciembre de 2013, la Compañía preparó sus estados financieros separados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Perú (en adelante PCGA en Perú).

La Compañía ha aplicado de manera uniforme las políticas contables en la preparación de su estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2013 y a través de todos los períodos que se presentan, como si estas políticas contables hubieran siempre estado vigentes (Nota 15).

Los estados financieros adjuntos, según las normas legales vigentes, reflejan la actividad individual de la Compañía sin incluir los efectos de la consolidación con los estados financieros de su subsidiaria JJC Inmobiliaria S.A. y cuya inversión se registra al costo. Al respecto, los estados financieros consolidados de la Compañía y su subsidiaria, se incluyen en los estados financieros consolidados de JJC Contratistas Generales S.A. que se encuentran disponibles para uso del Directorio de la Compañía y cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera, por lo tanto no se requiere que la Compañía prepare y presente estados financieros consolidados.

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

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con el principio de costo histórico, excepto por las inversiones inmobiliarias que se miden a valor razonable. 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 Asociaciones en participación -

Las asociaciones en participación son contratos mediante los cuales un asociante concede a una o más entidades, denominadas asociados, una participación en el resultado o en las utilidades de uno o varios negocios o empresas del asociante, a cambio de determinada contribución. Los saldos de una asociación en participación se consolidan en los estados financieros del asociante. En los estados financieros del asociante, la contribución de los asociados y su participación en los resultados del negocio se reconoce como una cuenta por pagar (como una cuenta por cobrar en caso los resultados de la asociación sean pérdidas).

2.3 Traducción de moneda extranjera -

a) Moneda funcional y moneda de presentación -

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

La moneda funcional de la subsidiaria es también el nuevo sol.

b) Transacciones y saldos -

Las transacciones en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de la liquidación de estas transacciones y de la traducción de activos y pasivos monetarios en moneda extranjera al tipo de cambio del cierre del año, se reconocen en los resultados.

Las ganancias y pérdidas por diferencia en cambio relacionadas con todas las partidas monetarias se presentan en el estado de resultados en el rubro de diferencia en cambio, neta.

2.4 Efectivo y equivalente de efectivo -

En el estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente de efectivo incluyen el efectivo disponible y las cuentas corrientes.

2.5 Activos financieros -

2.5.1. 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) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y iv) activos financieros disponibles para la venta. La Gerencia determina la clasificación de los activos financieros en la fecha de su reconocimiento inicial y reevalúa esta clasificación a la fecha de cada cierre. A la fecha de los estados financieros, la Compañía ha clasificado sus activos financieros en la categoría de préstamos y cuentas por cobrar y activos financieros designados a valor razonable a través de ganancias y pérdidas.

2.5.2. Préstamos y cuentas por cobrar -

Los préstamos y cuentas por cobrar corresponden a activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar se incluyen en los rubros de cuentas por cobrar a empresas relacionadas y otras cuentas por cobrar en el estado de situación financiera. Los préstamos y las cuentas por cobrar se registran inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado por el método de interés efectivo.

2.5.3. Activos financieros a valor razonable -

Los activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas se reconocen inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción se reconocen como parte del costo de la inversión. Los activos financieros se eliminan cuando los derechos de percibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad de los mismos.

Posterior al reconocimiento inicial, todos los activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas se expresan a valor razonable y se incluyen en el rubro ingresos financieros. Las ganancias o pérdidas que surjan de los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro de Ingresos/Gastos financieros en el período en el que surgen.

Los ingresos por rescates de activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando se establece el derecho de la Compañía para recibir el pago.

2.5.4. Deterioro de activos financieros -

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

2.6 Compensación de instrumentos financieros -

Los activos y pasivos financieros se compensan y su valor neto se presenta en el estado de situación financiera cuando existe un derecho legalmente exigible de compensar los importes reconocidos y se tenga la intención de liquidar sobre bases netas o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente. El derecho legal no debe estar supeditado a los acontecimientos futuros y debe ser ejecutable en el curso normal de los negocios y en el caso de incumplimiento en el pago, insolvencia o quiebra de la empresa o de la contraparte.

2.7 Inventarios -

Los inventarios incluyen principalmente los terrenos, obras en curso e inmuebles terminados los cuales se destinan a la actividad inmobiliaria que desarrolla la Compañía. También incluyen materiales utilizados en la actividad de construcción. Los terrenos destinados a la ejecución de proyectos inmobiliarios se reconocen al costo de adquisición. Las obras en proceso e inmuebles terminados comprenden los costos de diseño, materiales, mano de obra directa, otros costos indirectos y gastos generales relacionados con la construcción (basado en la capacidad normal de trabajo), los cuales no exceden de su valor neto de realización.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones del negocio, menos los gastos de venta variables que apliquen. Por las reducciones del valor en libros de las existencias a su valor neto realizable, se constituye una provisión para desvalorización de inventarios con cargo a los resultados del ejercicio en que ocurren tales reducciones.

2.8 Propiedades de inversión -

Las propiedades de inversión se miden al valor razonable y los cambios que se generan en su valor se registran en el estado de resultados. Los costos subsecuentes atribuibles a propiedades de inversión se capitalizan sólo cuando es probable que se generen beneficios económicos futuros asociados con el activo para la Compañía y el costo de estos activos pueda ser medido razonablemente, caso contrario se imputa a gasto cuando se incurren.

2.9 Inversiones en subsidiarias y asociadas -

a) Subsidiarias -

Las subsidiarias son las entidades (incluyendo entidades estructuradas) sobre las que la Compañía posee control. La Compañía controla a una entidad cuando la Compañía está expuesta o tiene derechos a retornos variables de su relación con la entidad y tiene la capacidad de afectar esos retornos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Compañía. Estas se dejen de consolidar desde la fecha en la que el control cesa.

Las inversiones en subsidiarias se registran al costo. La Compañía reconoce como ingresos los dividendos procedentes de una subsidiaria en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

b) Asociadas -

Las asociadas son todas las entidades sobre las que la Compañía ejerce influencia significativa pero no control, generalmente estas entidades son aquéllas en las que se mantiene una participación de entre 20% y 50% de los derechos a voto. Las inversiones en asociadas se registran al costo.

Los dividendos procedentes de una asociada son reconocidos en los estados financieros separados de la Compañía cuando se establezca su derecho a recibir tales dividendos.

2.10 Deterioro de activos no financieros -

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que su valor en libros podría no recuperarse. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre su valor razonable y su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

2.11 Cuentas por pagar comerciales -

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

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.12 Obligaciones financieras -

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

Los préstamos 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.

2.13 Costos de endeudamiento -

Los costos de endeudamiento generales y específicos directamente atribuibles a la adquisición, construcción, producción de activos calificados, los cuales son activos que necesariamente toman un período sustancial para alcanzar su propósito de uso o venta, son agregados al costo de dichos activos hasta que en dicho período los activos estén sustancialmente listos para su propósito de uso o venta.

El ingreso obtenido en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos calificados se deduce de los costos de endeudamiento elegibles para su capitalización. Todos los demás costos de endeudamiento son reconocidos en ganancias y pérdidas en el período en el cual han sido incurridos.

2.14 Impuesto a la renta -

El gasto por impuesto a la renta del período comprende al impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se relaciona a partidas reconocidas directamente en el estado de otros resultados integrales o en el patrimonio. En este caso, el impuesto también se reconoce en el estado de otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, respectivamente.

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

El impuesto a la renta diferido se registra por el método del pasivo, reconociendo el efecto de las diferencias temporales que surgen entre la base tributaria de los activos y pasivos y sus saldos en los estados financieros. 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 se realice o se pague.

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

El impuesto a la renta diferido activo y pasivo se compensan cuando un derecho legal permite compensar el impuesto a la renta corriente activo con el impuesto a la renta corriente pasivo y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.15 Beneficios a los trabajadores -

a) 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 equivalente a 5% de la materia imponible determinada de acuerdo con la legislación tributaria vigente. Este beneficio es solo para los empleados; los obreros de la Compañía no están afectos a este beneficio debido a que están bajo el régimen general según Decreto Legislativo No.727 Régimen laboral de construcción civil.

b) Gratificaciones -

La Compañía reconoce el gasto por gratificaciones y su correspondiente pasivo sobre las bases de las disposiciones legales vigentes en el Perú. El gasto anual por gratificaciones corresponde a dos remuneraciones mensuales que se pagan los meses de julio y diciembre.

c) Compensación por tiempo de servicios -

La compensación por tiempo de servicios del personal de la Compañía corresponde a sus derechos indemnizatorios calculados de acuerdo con la legislación vigente, según la cual 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 vigente a la fecha de cada 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.

d) 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.

2.16 Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, legal o asumida, que resulta de eventos pasados que es probable que requiera la salida de recursos que involucren beneficios económicos para su liquidación y su monto se pueda estimar confiablemente. Si el valor del dinero en el tiempo es significativo, 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 individual de resultados integrales como gasto financiero.

2.17 Pasivos y activos contingentes -

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sólo se revelan en nota a los estados financieros, a menos de que la posibilidad de la utilización de recursos sea remota.

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

2.18 Capital -

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio.

2.19 Reconocimiento de ingresos -

La medición de los ingresos de actividades ordinarias debe hacerse utilizando el valor razonable del pago recibido o por recibir, derivado de los mismos. Los ingresos se muestran netos de impuestos a las ventas, rebajas y descuentos. Los ingresos se reconocen cuando su importe se puede medir confiablemente, es probable que beneficios económicos fluyan a la entidad en el futuro y la transacción cumple con criterios específicos por cada una de las actividades de la Compañía, como se describe más adelante.

a) Venta de bienes inmuebles -

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

b) Ingresos por servicios -

Los ingresos por servicios de gerenciamiento se reconocen en el período contable en el que se prestan.

2.20 Partidas no operativas significativas -

Las partidas no operativas significativas son revelaciones en los estados financieros cuando éstas son necesarias para proveer una mejor comprensión del resultado financiero de la Compañía. Éstas son partidas materiales de ingresos o gastos se muestran separadamente debido a la significancia o a la naturaleza del monto.

2.21 Normas modificaciones e interpretaciones que aún no están vigentes -

El IASB ha emitido diversas normas cuya aplicación es obligatoria para períodos anuales posteriores a 2014 y que la Compañía no ha aplicado de forma anticipada en la preparación de estos estados financieros. La Compañía ha evaluado estas normas y considera que no le son de aplicación o que su impacto estimado no será relevante en su posición financiera considerando las actuales actividades que desarrolla.

3 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

La gerencia de riesgos financieros es llevada a cabo por la Gerencia bajo instrucciones del Directorio de la Compañía. La Gerencia gestiona la administración general de riesgos en áreas específicas, tales como el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de precio, el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito, y para la inversión de los excedentes de liquidez así como de riesgos financieros y ejerce supervisión y monitoreo periódico.

3.1 Factores de riesgo financiero -

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tipo de cambio, riesgo de precio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez, cuyos potenciales efectos adversos son permanentemente evaluados por la Gerencia de la Compañía, a efectos de minimizarlos. A continuación se presentan los riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía:

a) Riesgos de mercado -

i) Riesgos de cambio -

La Compañía está expuesta al riesgo de cambio derivado de transacciones a nivel local efectuadas en moneda extranjera. Esta exposición está concentrada sustancialmente al dólar estadounidense.

A fin de reducir esta exposición se realizan esfuerzos para mantener un balance apropiado entre los activos y pasivos, así como entre los ingresos y egresos en moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2014, los saldos de activos y pasivos financieros denominados en moneda extranjera corresponden a saldos en dólares estadounidenses, los cuáles están expresados en nuevos soles al tipo de cambio de oferta y demanda publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) vigente a esa fecha, el cuál fue S/.2.989 (S/.2.796 al 31 de diciembre de 2013) por US\$1.00, para saldos de activos y pasivos en dólares estadounidenses, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2014, el estado separado de situación financiera incluye activos y pasivos en moneda extranjera equivalentes a S/.303 miles y S/.1,101 miles, respectivamente (S/.13 miles y S/.12,091 miles, respectivamente, al 31 de diciembre de 2013).

La ganancia y pérdida por diferencia en cambio de la Compañía por el año 2014 es S/.403 miles y S/.349 miles, respectivamente (S/.288 miles y S/.1,400 miles, respectivamente, en 2013).

Si al 31 de diciembre de 2014, el nuevo sol se hubiera revaluado/devaluado en 2% en relación con el dólar estadounidense; con todas las otras variables mantenidas constantes, la utilidad antes de impuestos del año se habría incrementado/disminuido en S/.1 mil (S/.22.2 miles en 2013).

ii) Riesgo de precio -

La Compañía está expuesta al riesgo de fluctuaciones en los precios del metro cuadrado por sus inversiones inmobiliarias y que se incluyen en el estado de situación financiera como propiedad de inversión. Para administrar el riesgo de precios que surge de los cambios en el precio por metro cuadrado la Compañía realiza tasaciones periódicas.

Respecto a la sensibilidad al riesgo de precios, si al 31 de diciembre de 2014 el precio por metro cuadrado aumentara o disminuyera en un 2%, con las otras variables mantenidas constantes, la utilidad antes impuestos por el año se hubiera incrementado o disminuido en S/.534 miles (S/.453 miles al 31 de diciembre de 2013).

La Gerencia considera que la exposición de la Compañía al riesgo de precios de sus activos financieros a valor razonable es baja, ya que los montos invertidos no son significativos. Cualquier fluctuación en su valor razonable no tendrá un impacto significativo en los saldos reportados en los estados financieros.

iii) Riesgo de tasa de interés -

La Compañía no se encuentra expuesta al riesgo de tasa de interés debido a que sus ingresos y los flujos de caja operativos son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado. La Compañía no tiene activos significativos que devenguen intereses mientras que las obligaciones financieras generan intereses a tasas fijas.

b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito surge principalmente del efectivo y equivalente de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras. En relación a bancos e instituciones financieras, sólo se aceptan a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes sean como mínimo de 'A'.

Con relación a los créditos a sus partes relacionadas, la Compañía ha establecido medidas para asegurar la recuperación de dichos préstamos; a través del control efectuado por la Gerencia de Finanzas y la evaluación de gestión realizada por el Comité.

No se excedieron los límites de crédito durante el período de reporte y la Gerencia no espera que la Compañía incurra en pérdida alguna por desempeño de estas contrapartes.

c) Riesgo de liquidez -

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalente de efectivo y la posibilidad de comprometer y/o tener comprometida disponibilidad de financiamiento a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito. En ese sentido, la Compañía no tiene riesgos significativos de liquidez ya que los flujos de efectivo de sus operaciones en los próximos doce meses se encuentran garantizados principalmente por los contratos firmados con los clientes por las ventas futuras de los departamentos de los proyectos Madre y Diana de acuerdo a lo señalado en la nota 1-b, lo que le permitirá cancelar sus obligaciones con terceros y con las partes relacionadas.

Asimismo, el área de finanzas supervisa las proyecciones de flujo de efectivo realizadas sobre los requisitos de liquidez de la Compañía para asegurar que haya suficiente efectivo para cubrir las necesidades operacionales manteniendo suficiente margen para las líneas de crédito no usadas.

Al 31 de diciembre de 2014, de 2013 y 1 de enero de 2013, los pasivos financieros de la Compañía son sustancialmente de vencimiento corriente.

3.2 Administración del riesgo de capital -

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

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

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 de las obligaciones financieras (incluyendo el endeudamiento corriente y no corriente) menos el efectivo y equivalente de efectivo. El capital total corresponde al patrimonio mostrado en el estado de situación financiera más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento fueron como sigue:

	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2014</u> <u>SI.000</u>	<u>2013</u> <u>SI.000</u>	<u>Al 1 de enero</u> <u>de 2013</u> <u>SI.000</u>
Total obligaciones financieras	32,006	16,211	14,910
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo	(3,204)	(2,739)	(910)
Deuda neta	28,802	13,472	14,000
Patrimonio	<u>35,819</u>	<u>32,986</u>	<u>27,938</u>
Total capital	<u>64,621</u>	<u>46,458</u>	<u>41,938</u>
Ratio apalancamiento	<u>0.45</u>	<u>0.29</u>	<u>0.33</u>

En 2014, la Compañía incrementó su ratio de apalancamiento como consecuencia de su estrategia para desarrollar proyectos inmobiliarios en el interior del país. Los fondos recibidos se destinaron a la compra de terrenos en la provincia de Arequipa.

3.3 Estimación del valor razonable -

El valor en libros del efectivo y equivalente de efectivo corresponde a su valor razonable. La Compañía considera que el valor en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar corrientes y obligaciones financieras, es similar a sus valores razonables debido a su vencimiento en el corto plazo.

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 criterios contables críticos -

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Sin embargo, en opinión de la Gerencia, las estimaciones y supuestos aplicados por la compañía tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año.

a) Revisión de valores en libros de los inventarios -

La Compañía aplica los lineamientos señalados en la NIC 2 "Inventarios" para determinar si sus inventarios requieren de una provisión por valor neto de realización. Esta determinación requiere de uso de juicio profesional por parte de la Gerencia para analizar los indicadores que podrían indicar un menor valor de los inventarios por un incremento en los gastos de venta de los inventarios o una caída en los precios de los inmuebles. De acuerdo con la evaluación de la Gerencia, no se ha identificado ninguna de las situaciones mencionadas anteriormente.

b) 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.

Los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se calculan sobre la base de las diferencias temporales entre las bases tributarias de activos y pasivos y los respectivos montos en los estados financieros, usando las tasas tributarias que se aplican para cada año en el que la diferencia temporal se espera revertir. Cualquier cambio en la tasa tributaria afectará el impuesto a la renta diferido activo y pasivo. Este cambio será reconocido en el estado de resultados integrales durante el periodo en el que el cambio se haga efectivo.

La Gerencia efectúa estimaciones de la provisión para impuesto a la renta diferido activo. Esta provisión puede ser aumentada o disminuida si la Compañía determina que será más probable que nuestra provisión necesite ajustes. Si no es probable que una posición tributaria sea finalmente realizada, no se registrará ningún beneficio tributario.

La Compañía basa sus estimados de esta provisión sobre la base de las evidencias disponibles que incluyen datos históricos, ingresos proyectados, transacciones corrientes y estrategias de planeamiento. El impuesto a la renta diferido activo se sustenta en el supuesto de que el Grupo continuará generando ingresos en el futuro. Si la Gerencia determina que sus ingresos futuros no serán suficientes para cubrir el impuesto a la renta diferido activo, ajustará la valuación contable del impuesto a la renta diferido activo.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 y al 01 de enero de 2013, la Gerencia de la Compañía considera que no existen contingencias tributarias.

4.2 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables -

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el saldo de inversiones inmobiliarias comprende el terreno de 50,500 metros cuadrados ubicado en la Carretera Panamericana Sur, Parcela C-35, Predio Rústico Salina, Lurín. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 la Gerencia de la Compañía considera que estos terrenos no tienen un uso futuro determinado y por lo tanto se encuentran dentro del alcance de la NIC 40 Propiedades de Inversión.

5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Instrumentos financieros por categoría -

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

	<u>Al 31 de diciembre de</u>		<u>Al 1 de enero</u>
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>de 2013</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
Activos según estado de situación financiera			
Activos financieros a valor razonable	<u>1,020</u>	<u>1,044</u>	<u>1,699</u>
Préstamos y cuentas por cobrar:			
- Efectivo y equivalente de efectivo	3,204	2,739	910
- Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, excluye anticipos a proveedores	336	280	129
- Cuentas por cobrar a partes relacionadas	<u>1,425</u>	<u>663</u>	<u>710</u>
	<u>4,965</u>	<u>3,682</u>	<u>1,749</u>
Pasivos según estado de situación financiera			
Otros pasivos financieros:			
- Obligaciones financieras	32,006	16,211	14,910
- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (excluye pasivos no financieros)	11,049	9,747	2,012
- Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>1,114</u>	<u>1,139</u>	<u>5,800</u>
	<u>44,169</u>	<u>27,097</u>	<u>22,722</u>

5.2 Calidad crediticia de los activos financieros -

La calidad crediticia de los activos financieros que no están ni vencidos ni deteriorados puede ser evaluada con referencia a calificaciones de riesgo externas (si existen) o sobre la base de información histórica sobre los índices de incumplimiento de sus contrapartes.

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

	<u>Al 31 de diciembre de</u>		<u>Al 1 de enero</u>
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>de 2013</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
Efectivo y equivalente de efectivo (*)			
Banco de Crédito del Perú (A+)	2,176	300	618
Banco Scotiabank (A+)	919	2,056	244
Banco Continental (A+)	57	150	17
Otros menores	45	228	21
	<u>3,204</u>	<u>2,734</u>	<u>900</u>

(*) El resto de equivalente de efectivo en el estado de situación financiera corresponde a efectivo.

6 ANTICIPOS OTORGADOS

Al 31 de diciembre de 2014, este rubro comprende principalmente el anticipo otorgado a la empresa Demega Desarrollo Inmobiliario S.A.C. por S/.14,651 miles, para la compra de terreno en el departamento de Arequipa.

7 INVENTARIOS

El saldo de esta cuenta se encuentra conformado como sigue:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>		<u>Al 1 de enero</u>
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>de 2013</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
Obras en proceso	29,077	25,127	27,486
Inmuebles terminados	110	4,656	366
Materiales de construcción	-	-	570
Existencias por recibir	-	-	20
	<u>29,187</u>	<u>29,783</u>	<u>28,442</u>

Los saldos de las obras en proceso se relacionan con los siguientes proyectos:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>		<u>Al 1 de enero</u>
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>de 2013</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
Proyecto Torre JJC	-	-	1,253
Proyecto Club House La Paz	-	-	5,341
Proyecto Club House Del Mar	-	-	5,601
Proyecto Diana	10,167	8,646	-
Proyecto Madre	17,221	16,481	15,291
Proyecto Los Parques Casa Club	1,689	-	-
	<u>29,077</u>	<u>25,127</u>	<u>27,486</u>

Inmuebles terminados -

Al 31 de diciembre 2013, este rubro incluye principalmente 9 departamentos del proyecto Club House La Paz y 18 departamentos del proyecto Club House del Mar por S/.2,020 miles y S/.2,239 miles respectivamente.

8 INVERSIONES

Las inversiones de la compañía son las siguientes:

Clase	Participación de acciones	Cantidad en el capital		Valor en libros			
		2014	2013	Al 31 de diciembre de 2014	2013	1 de enero de 2013	
		%	%	S/.000	S/.000	S/.000	
Subsidiarias:							
JJC Inmobiliaria S.A.	Común	5,570,000	53.00	57.81	5,570	5,570	-
Asociadas:							
Miranda Constructores S.A.	Común	342,000	40.00	40.00	712	712	712
					<u>6,282</u>	<u>6,282</u>	<u>712</u>

El movimiento de las inversiones es como sigue:

	2013	2012
	S/.000	S/.000
Saldo inicial	6,282	712
Capitalización de deuda	-	5,570
Saldo final	<u>6,282</u>	<u>6,282</u>

En 2013 JJC Inmobiliaria S.A. capitalizó la deuda que mantenía con la Compañía por S/.5,570 miles.

9 PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 la Compañía revaluó el terreno clasificado como inversiones inmobiliarias sobre la base de tasaciones técnicas realizadas por tasadores calificados. Como resultado de estas tasaciones, la Compañía incrementó el valor de su inversión en S/.4,059 miles y S/.9,466 miles, respectivamente, los cuales se incluyen en el rubro Resultado de propiedades de inversión a valor razonable en el estado de resultados integrales.

10 OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2014, las obligaciones financieras de la Compañía se encuentran compuestas en su totalidad por pagarés bancarios en moneda nacional firmados con el Banco BCP (Banco de Crédito del Perú) por importes que oscilan entre S/.1,060 miles a S/.5,956 miles; dichos pagarés son de vencimiento corriente y devengan tasas de interés entre 6.58% y 7.50%.

La Gerencia de la Compañía considera que los valores en libros de las obligaciones financieras se aproximan a sus valores razonables debido a su vencimiento corriente.

11 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo no corriente comprende principalmente las contribuciones realizadas por las empresas Terranum Peru VIII Canada L.P. y Terranum Capital Colombia I S.A.S. por S/.11,300 miles (nota 1-c), los cuáles se presentan netos de la pérdida del ejercicio distribuable a los socios por S/.1,315 miles.

Al 31 de diciembre del 2013 el saldo corriente comprende principalmente la cuenta por pagar a Sucesión Carmen Rosa García Chacón Vda. de Bustamante por la compra de un terreno en el Distrito de Pueblo Libre por S/.8,310 miles.

12 PATRIMONIO

a) Capital -

Al 31 de diciembre de 2014, el capital autorizado, suscrito y pagado está representado por 1,932,801, acciones comunes (1,872,799 al 31 de diciembre de 2013 y al 1 de enero de 2013), cuyo valor nominal es de S/.10.00 cada una, las cuales se encuentran íntegramente suscritas y pagadas.

En Junta General de Accionistas del 23 de junio de 2014 se aprobó el aporte de capital en efectivo por S/.600 miles.

Al 31 de diciembre de 2014, la estructura societaria de la Compañía se conforma de 2 accionistas, con una participación de 99.98% y 0.02%, respectivamente.

b) Reserva legal -

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, la reserva legal se constituye con la transferencia del 10% de la utilidad neta hasta alcanzar un monto equivalente al 20% del capital pagado. En ausencia de utilidades no distribuidas o de reservas de libre disposición la reserva legal puede aplicarse a compensar pérdidas, debiendo ser repuesta con las utilidades de ejercicios subsiguientes. Esta reserva puede ser capitalizada siendo igualmente obligatoria su reposición.

c) Resultados acumulados -

Los dividendos en favor de accionistas distintos de personas jurídicas domiciliadas, están afectos a la tasa del 4.1% por concepto de impuesto a la renta de cargo de estos accionistas; dicho impuesto es retenido y liquidado por la Compañía. En el 2014 se emitió una nueva ley que modifica la tasa de este impuesto a partir del año 2015 (Nota 15-b).

13 COSTO DE VENTA DE INMUEBLES

El costo de ventas de inmuebles por los años terminados el 31 de diciembre comprende:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Subcontratos	1,199	2,716
Terreno	1,117	2,566
Cargas de personal	968	2,209
Materiales de construcción	860	2,007
Gastos generales de obra	296	596
Alquiler de equipos	122	286
Costos de financiamiento	146	341
	<u>4,708</u>	<u>10,721</u>

14 GASTOS POR NATURALEZA

Por los años terminados el 31 de diciembre la composición de este rubro es la siguiente:

	<u>Gastos administrativos</u> S/.000	<u>Gastos de venta</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
Año 2014:			
Gastos de personal	1,333	761	2,094
Gastos de promoción y publicidad	31	1,315	1,346
Tributos	156	144	300
Servicios prestados por terceros	165	-	165
Alquiler de oficinas	145	-	145
Otros gastos de gestión	576	420	996
	<u>2,406</u>	<u>2,640</u>	<u>5,046</u>
Año 2013:			
Gastos de personal	1,321	710	2,031
Servicios prestados por terceros	205	682	887
Tributos	75	38	113
Otros gastos de gestión	383	271	654
	<u>1,984</u>	<u>1,701</u>	<u>3,685</u>

15 SITUACION TRIBUTARIA

a) La Gerencia considera que ha determinado la pérdida tributaria bajo el régimen general del impuesto a la renta de acuerdo con la legislación tributaria vigente, la que exige agregar y deducir al resultado, mostrado en los estados financieros separados, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente. La tasa del impuesto a la renta es de 30%.

b) Modificaciones a la Ley del Impuesto a la Renta en Perú -

Con fecha 31 de diciembre de 2014, se emitió la Ley No.30296, "Ley que promueve la reactivación de la economía" que, entre otros aspectos, establece una reducción gradual de la tasa del impuesto a la renta que grava a las rentas de empresas, la que disminuirá del actual 30% a 28% para los años 2015 y 2016, a 27%, para los años 2017 y 2018, y a 26% para los años 2019 y siguientes. Asimismo, la referida ley establece el incremento gradual del impuesto a los dividendos al que están afectos las personas naturales y personas jurídicas no domiciliadas, que se incrementará del actual 4.1% a 6.8% para los dividendos que se acuerden o paguen en los años 2015 y 2016; a 8.8% para los dividendos que se acuerden o paguen en los años 2017 y 2018, y a 9.3%, para los dividendos que se acuerden o paguen en los años 2019 y siguientes. Las utilidades acumuladas hasta el 31 de diciembre de 2014, permanecerán afectas a la tasa del 4.1%, a pesar de que su distribución se acuerde u ocurra en períodos posteriores.

c) 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 2012 al 2014 están abiertos a fiscalización. 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.

- d) En 2014, el ingreso por impuesto a la renta mostrado en el estado separado de resultados integrales comprende el impuesto a la renta diferido por S/.425 miles (gasto por S/.1,995 miles en 2013).
- e) El impuesto a la renta de la Compañía sobre la utilidad antes de impuestos difiere del monto teórico que hubiera resultado de usar la tasa promedio del impuesto a las utilidades de la Compañía, como sigue:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Utilidad del año	493	7,043
Impuesto calculado aplicando la tasa del 30%	148	2,113
Gastos no deducibles	39	16
Otras partidas permanentes	(246)	(134)
Ajuste quiebre de tasa	(366)	-
Impuesto a la renta del año	<u>(425)</u>	<u>1,995</u>

- f) 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. Con base en el análisis de las operaciones de la Compañía, la Gerencia y sus asesores legales opinan que, como consecuencia de la aplicación de esta norma, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 31 de diciembre de 2014.
- g) Impuesto Temporal a los Activos Netos (ITAN) -

Grava a los generadores de rentas de tercera categoría sujetos al régimen general del Impuesto a la Renta. A partir del año 2012, 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.

16 COMPROMISOS

a) Cartas fianzas -

Al 31 de diciembre de 2014, el Grupo mantiene cartas fianzas en diversas entidades financieras garantizando operaciones por S/.22 millones y US\$16.18 millones (S/.4.3 millones y US\$4.1 millones al 31 de diciembre de 2013).

b) Hipoteca -

La Compañía mantiene hipotecas por terrenos urbanos por US\$31.59 millones (S/.5.1 millones al 31 de diciembre de 2013).

17 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

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:

18 ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF

Los estados financieros separados de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 corresponden a los primeros estados financieros de la Compañía preparados de acuerdo con NIIF.

Las políticas contables descritas en la Nota 2 se han aplicado en la preparación de los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2014. La información comparativa es presentada en los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 y en la preparación de los saldos iniciales del estado de situación financiera bajo NIIF al 1 de enero de 2013 (fecha de transición de la Compañía).

La NIIF 1 requiere que una entidad concilie los saldos de su patrimonio, resultados integrales y flujos de efectivo de periodos anteriores. La adopción de las NIIF por primera vez en la Compañía no tuvo un impacto sobre el total de flujos de efectivo operativos, de inversión y de financiamiento. De la misma manera, no hubo impacto en el estado de resultados integrales, producto de la adopción de las NIIF, únicamente se reclasificaron los impuestos por recuperar de naturaleza corriente a no corriente debido a su expectativa de liquidación; es por ello que no se ha preparado las notas de conciliación respectivas.