

Edificaciones y Construcciones El Agustino S.A.C.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 y al 1 de enero de 2013 junto con el dictamen de los auditores independientes



Building a better
working world



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

Edificaciones y Construcciones El Agustino S.A.C.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 y al 1 de enero de 2013 junto con el dictamen de los auditores independientes

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Dictamen de los auditores independientes

A los Señores Accionistas de Edificaciones y Construcciones El Agustino S.A.C.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Edificaciones y Construcciones El Agustino S.A.C. (una sociedad peruana subsidiaria de Grupo Inmobiliario del Perú In S.A.C. perteneciente a InGroup Investment S.A.C.) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y al 1 de enero de 2013 y los correspondientes 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 la 16 adjuntas).

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

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

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para tener una seguridad razonable de que los estados financieros estén libres de errores materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de que existan errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

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 antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Edificaciones y Construcciones El Agustino S.A.C. al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y al 1 de enero de 2013, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Lima, Perú,
27 de febrero de 2015

Refrendado por:

Paredes, Zaldívar, Burga & Asociados



Daniel Carpio
C.P.C.C. Matrícula No. 24098

Edificaciones y Construcciones El Agustino S.A.C.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 y al 1 de enero de 2013

	Nota	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)	01.01.2013 S/.(000)
Activo				
Activo corriente				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	2,439	3,337	1,014
Fondos sujetos a restricción	4	7,994	-	-
Cuentas por cobrar a vinculadas	13(a)	14,445	15,037	1,128
Otras cuentas por cobrar	5	2,148	872	1,589
Existencias	6	135,796	73,568	55,894
Impuestos por recuperar y otros activos	7	9,387	1,935	941
Total activo corriente		<u>172,209</u>	<u>94,749</u>	<u>60,566</u>
Otras cuentas por cobrar de largo plazo	5	7,523	1,267	1,035
Total activo		<u>179,732</u>	<u>96,016</u>	<u>61,601</u>
Pasivo y patrimonio neto				
Pasivo corriente				
Cuentas por pagar comerciales		1,329	797	555
Otras cuentas por pagar		229	378	58
Anticipos de clientes	10	88,614	46,238	4,864
Obligaciones financieras	9	8,800	3,620	-
Cuentas por pagar a vinculadas	13(a)	59,941	14,797	13,820
Total pasivo corriente		<u>158,913</u>	<u>65,830</u>	<u>19,297</u>
Impuesto a las ganancias diferido		37	37	-
Total pasivo		<u>158,950</u>	<u>65,867</u>	<u>19,297</u>
Patrimonio neto				
	11			
Capital emitido		50,439	50,439	50,439
Resultados acumulados		(29,657)	(20,290)	(8,135)
Total patrimonio neto		<u>20,782</u>	<u>30,149</u>	<u>42,304</u>
Total pasivo y patrimonio neto		<u>179,732</u>	<u>96,016</u>	<u>61,601</u>

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

Edificaciones y Construcciones El Agustino S.A.C.

Estado de resultados integrales

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

	Nota	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Ventas de inmuebles	6(d)	13,540	-
Costo de ventas	6(d)	(13,168)	-
Utilidad bruta		<u>372</u>	<u>-</u>
Gastos de venta y administrativos	12(a)	(8,493)	(9,137)
Otros ingresos		<u>468</u>	<u>185</u>
Pérdida operativa		<u>(7,653)</u>	<u>(8,952)</u>
Otros ingresos (gastos)			
Ingresos financieros		428	112
Gastos financieros	13(f)	(1,273)	(2,776)
Diferencia de cambio, neta	14(i)	<u>(869)</u>	<u>(502)</u>
Pérdida antes de impuesto a las ganancias		<u>(9,367)</u>	<u>(12,118)</u>
Impuesto a las ganancias		<u>-</u>	<u>(37)</u>
Pérdida neta		<u>(9,367)</u>	<u>(12,155)</u>
Otros resultados integrales		<u>-</u>	<u>-</u>
Total resultados integrales		<u>(9,367)</u>	<u>(12,155)</u>

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

Edificaciones y Construcciones El Agustino S.A.C.

Estado de cambios en el patrimonio neto

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

	Capital emitido S/.(000)	Resultados acumulados S/.(000)	Total S/.(000)
Saldo al 1 de enero de 2013	50,439	(8,135)	42,304
Pérdida neta	-	(12,155)	(12,155)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	50,439	(20,290)	30,149
Pérdida neta	-	(9,367)	(9,367)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	50,439	(29,657)	20,782

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

Edificaciones y Construcciones El Agustino S.A.C.

Estado de flujos de efectivo

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Actividades de operación		
Cobranza por anticipo de clientes	55,942	41,357
Pagos a proveedores de obras	(92,682)	(26,206)
Pagos a trabajadores y otros servicios	(7,069)	(3,503)
Efectivo y equivalentes de efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(43,809)</u>	<u>11,648</u>
Actividades de inversión		
Aumento de fondos sujetos a restricción	(7,994)	-
Préstamos a vinculadas y accionistas	592	(13,910)
Compra de activo fijo	(12)	(12)
Efectivo y equivalentes de efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(7,414)</u>	<u>(13,922)</u>
Actividades de financiamiento		
Préstamos bancarios	5,181	3,620
Préstamos de vinculadas y accionistas	45,144	976
Efectivo y equivalentes de efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	<u>50,325</u>	<u>4,597</u>
Aumento (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(898)	2,323
Saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	<u>3,337</u>	<u>1,014</u>
Saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	<u>2,439</u>	<u>3,337</u>

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte de este estado.

Edificaciones y Construcciones El Agustino S.A.C.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

1. Identificación y actividad económica

(a) Identificación -

Edificaciones y Construcciones El Agustino S.A.C. (en adelante "la Compañía") es una sociedad peruana que se constituyó en la ciudad de Lima el 15 de setiembre de 2010 e inició sus operaciones en ese mismo mes. Los accionistas de la Compañía son Grupo Inmobiliario del Perú In S.A.C. y LHF II Trust con el 50 por ciento de participación respectivamente. El domicilio legal de la Compañía es Av. El Derby 250, Edificio Capital Derby Piso 20, Santiago de Surco, Lima, Perú.

(b) Actividad económica -

La actividad principal de la Compañía es la compra y venta de bienes muebles e inmuebles, construcciones y edificaciones de todo tipo y uso. Desde el 31 de diciembre de 2012, la Compañía viene realizando los acuerdos de separación y minutas por compra futura de las viviendas a construirse en el "Proyecto Recrea Los Nogales" ubicado en el distrito de El Agustino, cuya construcción se encuentra en su segunda etapa y se estima será entregada en el primer semestre del año 2016. El proyecto inmobiliario consta de seis etapas en las cuales se construirán 3,200 departamentos distribuidos en 18 torres en un área total de 55,906.88 metros cuadrados.

(c) Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013, antes de su conversión a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), fueron aprobados en la Junta General de Accionistas con fecha 21 de marzo de 2014. Los estados financieros de los ejercicios 2014 y de 2013 convertidos a NIIF, así como el estado de situación financiera al 1 de enero de 2013 emitidos según NIIF, han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía con fecha 27 de febrero de 2015 y serán presentados para la aprobación del Directorio y los Accionistas en el primer trimestre de 2015. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros adjuntos de acuerdo a NIIF serán aprobados sin modificaciones.

2. Bases de preparación y resumen de políticas contables significativas

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

2.1 Bases de preparación -

Declaración de cumplimiento -

Los estados financieros adjuntos se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") y vigentes al 31 de diciembre de 2014, año de adopción de las NIIF por la Compañía.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 son los primeros que la Compañía prepara de conformidad con las NIIF. La nota 2.3 incluye la información sobre cómo la Compañía adoptó las NIIF por primera vez. Para todos los años anteriores, hasta el 31 de diciembre de 2013 inclusive, la Compañía preparó sus estados financieros de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Perú.

Responsabilidad de información -

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

Base de medición -

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía. Los estados financieros adjuntos se presentan en miles de nuevos soles (moneda funcional y de presentación), excepto cuando se indique lo contrario.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NIC's revisadas que son obligatorias para periodos que se inician en o después del 1 de enero de 2014, según se describe a continuación; sin embargo, debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía. Dichas nuevas NIIF y NIC's revisadas se describen a continuación:

- NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación - Compensación de activos y pasivos financieros (modificación)
La modificación precisa el significado de "cuenta actualmente con un derecho legal de compensación" y los criterios de los mecanismos de solución no simultáneas de las cámaras de compensación para tener derecho a la compensación. Además, esta enmienda aclara que para compensar dos o más instrumentos financieros, las entidades deben tener un derecho de compensación que no puede estar condicionado a un hecho futuro, y debe ser de cumplimiento obligatorio las siguientes circunstancias: (i) el ciclo normal de operaciones, (ii) un evento de incumplimiento, y (iii) en caso de insolvencia o quiebra de la entidad o de cualquiera de las contrapartes.

- NIC 36 Deterioro del valor de los activos (Enmiendas)
Estas enmiendas eliminan las consecuencias imprevistas de la NIIF 13 sobre las revelaciones requeridas por la NIC 36. Asimismo, las modificaciones también requieren la revelación de los importes recuperables de los activos o unidades generadoras de efectivo para los que la pérdida por deterioro ha sido reconocida o cuando se hayan reconocido reversiones en el periodo.

Notas a los estados financieros (continuación)

- NIC 39 Novación de derivados y continuidad de la contabilidad de coberturas (modificaciones)
Estas modificaciones proporcionan una excepción para suspender la contabilidad de coberturas cuando se da la novación de un derivado designado como un instrumento de cobertura que cumple con ciertos criterios.

- CINIIF 21 Gravámenes
La CINIIF 21 aclara que una entidad reconoce un pasivo por un gravamen cuando la actividad que dé lugar al pago, tal como se identifica en la legislación pertinente, se realiza. Para un gravamen que se activa al alcanzar un umbral mínimo, la interpretación aclara que ningún pasivo debe ser anticipado antes de alcanzar el umbral mínimo especificado.

En la preparación y presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y al 1 de enero de 2013, la Gerencia de la Compañía ha observado el cumplimiento del marco normativo indicado anteriormente.

2.2 Resumen de políticas contables significativas -

A continuación se presentan las políticas contables significativas utilizadas por la Gerencia de la Compañía en la preparación de los estados financieros:

- (a) Instrumentos financieros: Reconocimiento inicial y medición posterior -
Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo generalmente establecido por la regulación o condiciones de mercado son registradas en la fecha de negociación de la operación; es decir, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

La clasificación de los instrumentos financieros en su reconocimiento inicial depende de la finalidad para la que los instrumentos financieros fueron adquiridos y sus características. Todos los instrumentos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos incrementales relacionados a la transacción que sean atribuidos directamente a la compra o emisión del instrumento, excepto en el caso de los activos o pasivos financieros que sean llevados a valor razonable con efecto en resultados.

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía no mantiene instrumentos financieros.

- (b) Transacciones en moneda extranjera -
 - (i) Moneda funcional y de presentación -
Los estados financieros de la Compañía son presentados en miles de nuevos soles, que es también la moneda funcional.
 - (ii) Transacciones y saldos en moneda extranjera -
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 los rubros "Diferencia en cambio, neta" 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 a la fecha de la transacción.

- (c) Efectivo y equivalente de efectivo -
El efectivo y equivalente de efectivo presentado en el estado de situación financiera comprende los saldos en caja y cuentas corrientes. Para efectos de preparar el estado de flujos de efectivo, el efectivo y el equivalente de efectivo incluye el efectivo y depósitos a plazo con vencimientos originales menores a tres meses.
- (d) Existencias -
Los inventarios incluyen los terrenos, obras en curso e inmuebles terminados los cuales se destinan la actividad inmobiliaria que desarrolla la Compañía y que se esperan realizar en el ciclo normal de operaciones.

Los inventarios se registran al costo, el cual no puede exceder su valor neto de realización. El valor de los inventarios incluye el costo de adquisición del terreno, impuesto a la alcabala, costos de planificación y diseño, costos de los contratistas que llevan a cabo la habilitación y construcción de los departamentos y casas, y otros costos relacionados.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el ciclo normal de operaciones en base a los precios de mercado de la fecha de presentación de la información financiera, menos los gastos de ventas variables que sean necesarios para su comercialización.

Notas a los estados financieros (continuación)

La Compañía evalúa al cierre de cada periodo la correcta clasificación de este rubro de acuerdo con el uso esperado.

El costo de ventas reconocido en el estado de resultados integrales se determina por referencia a los costos específicos incurridos en el inmueble vendido y la asignación de los gastos no atribuibles directamente en función del tamaño relativo a la propiedad vendida.

(e) Costos de financiamiento -

Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que necesariamente lleve un período de tiempo sustancial para que esté disponible para su uso esperado o su venta, se capitalizan como parte del costo del activo respectivo. Estos costos de financiamiento se capitalizan, como parte del costo del activo, siempre que sea probable que den lugar a beneficios económicos futuros para la entidad y puedan ser medidos con fiabilidad. Todos los demás costos por préstamos se contabilizan como gastos en el período en el que se incurren. Los costos por préstamos incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Compañía en relación con la celebración de los acuerdos de préstamos respectivos.

(f) Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos para cancelar la obligación, y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. En los casos en que la Compañía espera que la provisión se reembolse en todo o en parte, por ejemplo, en virtud de un contrato de seguros, el reembolso se reconoce como un activo separado únicamente en los casos en que tal reembolso sea virtualmente cierto. El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el estado separado de resultados neto de todo reembolso relacionado.

Si el efecto del valor en el tiempo del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un gasto financiero en el estado separado de resultados.

(g) Contingencias -

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

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de contingencia es probable.

Notas a los estados financieros (continuación)

(h) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el pago es realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento se deben cumplir para que los ingresos sean reconocidos:

Ingresos por venta de inmuebles -

Los ingresos por venta de inmuebles son reconocidos cuando todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de cada inmueble han sido transferidos a sus nuevos propietarios, que se concreta con el acta de entrega de cada inmueble.

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

(i) Impuestos -

(i.1) Impuesto a las ganancias corriente -

El pasivo por impuesto a las ganancias corriente es medido en base al importe que será pagado a las autoridades tributarias, de acuerdo a las normas vigentes para determinar la renta imponible.

(i.2) Impuesto a las ganancias diferido -

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

Todas las diferencias deducibles y las pérdidas arrastrables generan el reconocimiento de activos diferidos, en la medida que sea probable que exista utilidad gravable contra la cual se puedan compensar las diferencias temporales deducibles y se puedan usar las pérdidas tributarias arrastrables. El valor en libros del activo diferido es revisado en cada fecha del estado de situación financiera y es reducido en la medida en que no sea probable que exista suficiente utilidad imponible contra la cual se pueda compensar todo o parte del activo diferido. Los activos diferidos no reconocidos son revisados en cada fecha del estado de situación financiera.

Notas a los estados financieros (continuación)

(i.3) Impuesto general a las ventas -

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el monto de impuesto general a las ventas, salvo:

- Cuando el impuesto general a las ventas (IGV) incurrido en una adquisición de activos o servicios no resulta recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso el IGV se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte de la partida del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que están expresadas con el importe del IGV incluido.

El importe neto del IGV que se pueda recuperar de la Autoridad Tributaria o que se le deba pagar, se incluye como parte de los impuestos por recuperar u otras cuentas por pagar en el estado de situación financiera.

(j) Eventos posteriores -

Los eventos posteriores al cierre del período que proveen información adicional sobre 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.

(k) Beneficios a los empleados -

La Compañía tiene obligaciones de corto plazo por beneficios a sus empleados que incluyen sueldos, aportaciones sociales, gratificaciones de ley, bonificaciones por desempeño y participaciones en las utilidades. Estas obligaciones se registran mensualmente con cargo al estado de resultados integrales, a medida que se devengan.

2.3 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") -

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2014, son los primeros que la Compañía prepara de acuerdo con las NIIF. Para todos los períodos anteriores y hasta el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2013 inclusive, la Compañía preparó sus estados financieros de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA) en Perú.

La Compañía ha preparado estados financieros que cumplen con las NIIF vigentes para los períodos finalizados al 31 de diciembre de 2014, junto con la información comparativa correspondiente al 31 de diciembre de 2013 y por el ejercicio finalizado en esa fecha, según se describe en las políticas contables. Como parte de la preparación de estos estados financieros, el estado de situación financiera de apertura en NIIF fue preparado al 1 de enero de 2013.

Esta nota explica los principales ajustes realizados por la Compañía para convertir a NIIF el estado de situación financiera al 1 de enero de 2013 y los estados financieros anteriormente publicados al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2013, todos ellos preparados de acuerdo con los PCGA en Perú.

Notas a los estados financieros (continuación)

2.3.1 Reconciliación del patrimonio neto bajo los principios de contabilidad generalmente aceptados en Perú y bajo Normas Internacionales de Información Financiera al 31 de diciembre de 2013 y 1 de enero del 2013 (fecha de transición a NIIF) -

	2013 S/.(000)	1 de enero de 2013 S/.(000)
Patrimonio neto de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Perú	36,500	45,035
Efecto en Patrimonio por el ajuste en:		
Intereses implícitos por préstamos a vinculadas	(295)	(390)
Impuesto a las ganancias diferido por pérdida tributaria	(6,039)	(2,336)
Otros menores	(17)	(5)
Patrimonio neto de acuerdo a NIIF	<u>30,149</u>	<u>42,304</u>

2.3.2 Reconciliación de la pérdida neta bajo los principios de contabilidad generalmente aceptados en Perú y bajo Normas Internacionales de Información Financiera por el año terminado al 31 de diciembre de 2013 -

	S/.(000)
Pérdida neta de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Perú	(8,535)
Efecto en la pérdida neta por el ajuste en:	
Intereses implícitos por préstamos a vinculadas	112
Impuesto a las ganancias diferido	(3,703)
Otros menores	(29)
Pérdida neta de acuerdo a NIIF	<u>(12,155)</u>

2.3.3 Reconciliación del estado de flujo de efectivo -

La adopción de las NIIF no tiene efecto en los flujos de efectivo generados por la Compañía.

2.4 Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos -

La preparación de los estados financieros siguiendo Normas Internacionales de Información Financiera requiere que la Gerencia de la Compañía utilice juicios, estimaciones y supuestos para determinar los montos reportados de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes y la divulgación de eventos significativos en las notas a los estados financieros.

Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia

histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. En opinión de la Gerencia, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de 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 hubieran, tenga un efecto material sobre los estados financieros.

Las principales áreas de incertidumbre vinculadas a las estimaciones y juicios críticos realizados por la Gerencia en la preparación de los estados financieros son: Recuperación de los activos tributarios diferidos (ver nota 2.2(i)).

2.5 Nuevos pronunciamientos contables -

La Compañía decidió no adoptar anticipadamente las siguientes normas e interpretaciones que fueron emitidas por el IASB, pero que no son efectivas al 31 de diciembre de 2014:

- **NIIF 9 Instrumentos financieros: Medición y clasificación**
Esta norma no tiene una fecha efectiva de entrada en vigencia. La NIIF 9 refleja la primera fase del trabajo del IASB para el reemplazo de la NIC 39 y se refiere a la clasificación y medición de los activos financieros tal como se definen en la NIC 39. La aprobación de la primera fase de la NIIF 9 tendrá un efecto sobre la clasificación y medición de los activos financieros de la Compañía, pero potencialmente no tendrá ningún impacto sobre la clasificación y medición de pasivos financieros. Asimismo, la NIIF 9 introduce nuevos requisitos para la utilización de la contabilidad de cobertura, con la finalidad de que ésta se encuentre alineada con la gestión de riesgos de una Compañía.
- **NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes**
Efectiva para períodos que comienzan en o a partir del 1 de enero de 2017. Esta norma reemplaza a normas actuales como la NIC 18 y NIC 11, así como las interpretaciones vigentes sobre ingresos (CINIIF 13, 15 y 18 y SIC 31) y establece el nuevo modelo de reconocimiento de ingresos derivados de contratos con clientes unificando en una sola norma su tratamiento contable y que será de aplicación en todas las industrias y mercados de capitales.
- **Mejoras a las NIIF**
El IASB publicó un adelanto de las modificaciones y mejoras a las NIIF (Ciclos 2010 - 2012 y 2011 - 2013). Las modificaciones realizadas a la NIC 16, NIC 24, NIC 38, NIC 40, NIIF 1, NIIF 2, NIIF 3, NIIF 8 y NIIF 13, comprendidas en estos ciclos de mejoras, serán efectivos para periodos que comiencen en o a partir del 1 de julio de 2014. En el 2014, se inició un nuevo ciclo 2012 - 2014, el cual incluye las modificaciones y mejoras realizadas a la NIC 19, NIC 34, NIIF 5 y NIIF 7; estas modificaciones no tienen una fecha efectiva de entrada en vigencia.

Notas a los estados financieros (continuación)

- **Modificación a la NIC 19 Beneficios a los Empleados**
El objetivo de la modificación es simplificar la contabilidad de las contribuciones de empleados a planes de prestación definida que son independientes del número de años de servicio del empleado. La modificación es efectiva para períodos que comienzan en o a partir del 1 de julio 2014

- **Modificación a la NIC 16 y NIC 38 Aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización**
El IASB ha aclarado que el uso de métodos basados en los ingresos para el cálculo de la depreciación de un activo no es apropiado porque los ingresos generados por una actividad que incluye el uso de un activo generalmente refleja factores distintos del consumo de los beneficios económicos incorporados al activo. El IASB también aclaró que los ingresos en general se presume que son una base inadecuada para medir el consumo de los beneficios económicos incorporados a un activo intangible. Estas modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2016.

- **Modificación a la NIIF 11 Acuerdos Conjuntos**
La modificación requiere que cuando la operación conjunta sea de un negocio, se aplique el método de adquisición tal como lo define la NIIF 3. Esta modificación es efectiva para los períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero 2016.

La Compañía está en proceso de evaluar el impacto de la aplicación de estas normas, si lo hubiere, en sus estados financieros, así como en las revelaciones en las notas a los estados financieros.

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

- (a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)	01.01.2013 S/.(000)
Cuentas corrientes (b)	1,739	3,337	1,014
Depósitos a plazo (c)	700	-	-
	<u>2,439</u>	<u>3,337</u>	<u>1,014</u>

- (b) La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en nuevos soles y dólares estadounidenses en diversas entidades financieras locales, son de libre disponibilidad y no generan intereses.
- (c) Al 31 de diciembre de 2014, corresponde a 6 depósitos a plazo constituidos con la finalidad de garantizar el pago de obligaciones generadas producto de las operaciones comerciales que realiza la Compañía, los cuales generan una tasa de interés de mercado y tiene un vencimiento a 30 días.

Notas a los estados financieros (continuación)

4. Fondos sujetos a restricción

Corresponde a los fondos restringidos en moneda nacional otorgados por los banco Scotiabank e Interbank a los clientes de la Compañía como aprobación de los créditos hipotecarios solicitados, los cuales estarán disponibles para la Compañía sobre la base de informes técnicos de avance de obra otorgado por un tasador independiente designado por la entidad financiera, que avale la construcción del bien futuro garantizando la entrega del bien al cliente.

5. Otras cuentas por cobrar

(a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)	01.01.2013 S/.(000)
Préstamos a terceros (b)	7,523	1,267	1,035
Anticipos a proveedores (c)	1,013	701	284
Otras cuentas por cobrar	<u>1,135</u>	<u>171</u>	<u>1,305</u>
	<u>9,671</u>	<u>2,139</u>	<u>2,624</u>
Por vencimiento -			
Corriente	2,148	872	1,589
No corriente	<u>7,523</u>	<u>1,267</u>	<u>1,035</u>
	<u>9,671</u>	<u>2,139</u>	<u>2,624</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2014, corresponde a los préstamo otorgado a SBC Latín America por US\$2,000,000 (equivalentes a S/.5,962,000) y a una persona natural por US\$559,000 (equivalente a S/.1,667,000). Estos préstamos devengan intereses a una tasa de interés promedio de 8.5 por ciento, cuentan con vencimientos hasta 2020 y no se han constituido garantías específicas. Al 31 de diciembre de 2013 y al 1 de enero de 2013, el saldo correspondía al préstamo otorgado a una persona natural por US\$371,000 y US\$363,000, respectivamente.

(c) Corresponden a los adelantos a proveedores para la construcción del "Proyecto Recrea Los Nogales", así como para la elaboración de los planos de la segunda etapa, asesorías para la obtención del certificado. Dichos anticipos han sido otorgados en moneda nacional, son de naturaleza corriente, no devengan intereses y no presentan garantías específicas.

6. Existencias

(a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)	01.01.2013 S/.(000)
Terreno (b)	51,169	51,169	51,169
Construcción (c)	<u>84,627</u>	<u>22,399</u>	<u>4,725</u>
	<u>135,796</u>	<u>73,568</u>	<u>55,894</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Mediante contrato de compra venta con la Sociedad de Inversiones y Gestión S.A.C. la Compañía adquirió el 23 de noviembre de 2011, tres terrenos ubicados en el distrito de El Agustino, departamento de Lima. Los terrenos se encuentran ubicados en:
- Sub lote B-1, ubicado en la Av. Los Nogales distrito de El Agustino, departamento de Lima, con un área de 46,572m², cuyo costo asciende a US\$15,602,000 (equivalente a S/.42,626,000).
 - Lote Breca, ubicado en el distrito del Agustino, departamento de Lima, con un área de 5,588m², cuyo costo asciende a US\$1,872,000 (equivalente a S/.5,114,000).
 - Lote Breca 2, ubicado en la Carretera Central - altura 2.8km, distrito El Agustino, departamento de Lima, cuyo costo asciende a US\$1,255,000 (equivalente a S/.3,429,000).

La compra de los terrenos fue financiada con los préstamos otorgados por las empresas vinculadas y los aportes de capital de los accionistas realizados en el periodo 2012.

- (c) Comprende los desembolsos relacionados con la construcción del proyecto, que incluyen las valorizaciones de avance de obra realizadas por Ingeniería Constructiva Inmobiliaria S.A.C., empresa relacionada a la Compañía; así como el impuesto alcabala, estudios geotécnicos, licencia de demolición, derechos de revisión del anteproyecto y costos de financiamiento. Al 31 de diciembre de 2014, el avance de la construcción es de la segunda etapa es del 47%.
- (d) Durante el 2014, la Compañía ha reconocido ventas por S/.13,540,000, las cuales corresponden a la entrega de 88 departamentos y 26 estacionamientos de la primera etapa del proyecto. El costo de venta de los inmuebles entregados asciende a un total de S/.13,168,000.

7. Impuestos por recuperar y otros activos

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, corresponde principalmente al crédito fiscal por impuesto general a las ventas originado en las operaciones gravadas de la Compañía relacionadas con la construcción del proyecto inmobiliario por un total de S/.8,802,000 y S/.1,798,000, respectivamente. En opinión de la Gerencia, dicho crédito será recuperado en el ciclo normal de operaciones.

8. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo corresponde a 2 pagarés en dólares estadounidenses y un pagaré en moneda nacional otorgados por el Banco Internacional del Perú (Interbank) por un total de US\$2,100,000 (S/.6,277,000) y S/.2,523,000, respectivamente. Dichos pagarés han sido utilizados para capital de trabajo, devengan intereses a una tasa efectiva anual de 7.50 y 8.50 por ciento, respectivamente; son de vencimiento corriente y no poseen con garantías específicas. Al 31 de diciembre de 2013, el saldo corresponde a 3 pagarés en moneda nacional por un total de S/.3,620,000 otorgados por el Banco Internacional del Perú S.A.A. para capital de trabajo, los cuales devengaron intereses a una tasa efectiva anual de 7.04 por ciento. Durante el 2014 y 2013, la Compañía ha reconocido intereses por S/.327,000 y S/.1,152,000, respectivamente, los cuales se presentan dentro de rubro de "Gastos financieros" del estado de resultados integrales.

Notas a los estados financieros (continuación)

9. Anticipos de clientes

Comprenden los anticipos recibidos de los clientes principalmente en nuevos soles por los compromisos aceptados en la fecha de suscripción de los contratos de venta del bien futuro que realiza la Compañía durante el periodo de su construcción y antes que se realice su entrega física a los clientes. En la fecha efectiva de entrega de los inmuebles a los clientes, se reconoce el ingreso por ventas con cargo a este rubro y al rubro "Cuentas por cobrar comerciales" por el saldo pendiente de cobro de las cuotas de pago establecidas en el cronograma de los contratos de ser el caso.

10. Patrimonio neto

(a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 y al 1 de enero de 2013, el capital social de la Compañía está representado por 5,043,950 acciones comunes íntegramente suscritas y pagadas de valor nominal S/.10 por acción, equivalentes a S/.50,439,000. El capital está distribuido entre los accionistas Grupo Inmobiliario del Perú In S.A.C. y LHF II Trust con el 50 por ciento de participación respectivamente.

(b) Reserva legal -

Según lo dispone la Ley General de Sociedades, se requiere que un mínimo del 10 por ciento de la utilidad distribuable de cada ejercicio, se transfiera a una reserva legal hasta que ésta sea igual al 20 por ciento del capital social. La reserva legal puede compensar pérdidas o puede ser capitalizada, existiendo en ambos casos la obligación de reponerla. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía no ha detraído la reserva legal debido a que ha registrado pérdidas durante dichos periodos.

11. Situación tributaria

(a) La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la tasa del impuesto a las ganancias es de 30 por ciento sobre la utilidad gravable luego de deducir la participación de los trabajadores que se calcula con una tasa de 5 por ciento sobre la utilidad imponible.

A partir del ejercicio 2015, en atención a la Ley N° 30296, la tasa del impuesto a las ganancias aplicable sobre la utilidad gravable, luego de deducir la participación de los trabajadores será la siguiente:

- Ejercicio 2015 y 2016: 28 por ciento.
- Ejercicio 2017 y 2018: 27 por ciento.
- Ejercicio 2019 en adelante: 26 por ciento.

Las personas jurídicas no domiciliadas en el Perú y las personas naturales están sujetas a la retención de un impuesto adicional sobre los dividendos recibidos. Al respecto, en atención a la Ley N° 30296, el impuesto adicional a los dividendos por las utilidades generadas será el siguiente:

- 4.1 por ciento por las utilidades generadas hasta el 31 de diciembre de 2014.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Por las utilidades generadas a partir de 2015, cuya distribución se efectúen a partir de dicha fecha, serán las siguientes:
 - 2015 y 2016: 6.8 por ciento.
 - 2017 y 2018: 8 por ciento.
 - 2019 en adelante: 9.3 por ciento.

- (b) Para propósito de la determinación del impuesto a las ganancias, los precios de transferencia de las transacciones con empresas relacionadas y con empresas residentes en territorios de baja o nula imposición, deben estar sustentados con documentación e información sobre los métodos de valoración utilizados y los criterios considerados para su determinación. 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 estas normas, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

- (c) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a las ganancias calculado por la Compañía en los cuatro años posteriores a la presentación de la declaración de impuestos. Al 31 de diciembre de 2014, las obligaciones tributarias referidas al impuesto a las ganancias de los ejercicios 2010 a 2013, se encuentran pendientes de revisión. Asimismo, las obligaciones tributarias referidas al impuesto general a las ventas de los períodos mensuales de diciembre 2010 a diciembre 2014, se encuentran pendientes de revisión.

Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria pueda 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 ejercicio en que éste se determine. Sin embargo, en opinión de la Gerencia de la Compañía y de sus asesores legales, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

- (d) De acuerdo con lo establecido por la Ley del Impuesto a la Renta (impuesto a las ganancias) y sus modificatorias, las entidades establecidas en el Perú tienen la facultad de optar entre uno de los dos métodos siguientes para el arrastre de sus pérdidas tributarias:
 - (i) La pérdida tributaria se podrá compensar con utilidades futuras año a año hasta su extinción final, aplicando dicha pérdida hasta el 50 por ciento de su utilidad gravable.
 - (ii) La pérdida tributaria podrá ser utilizada hasta cuatro años después de haberse generado.

Al 31 de diciembre de 2014, el monto de la pérdida tributaria arrastrable ascendió a S/.26,753,000 (S/.19,892,000 al 31 de diciembre de 2013). La Gerencia de la Compañía ha decidido optar por el método tributario en el cual se podrá compensar la pérdida tributaria hasta por el 100 por ciento de las utilidades tributarias futuras dentro de los cuatro años posteriores a su generación. El monto de la pérdida tributaria arrastrable está sujeto al resultado de las revisiones indicadas en el párrafo (c) anterior. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la

Notas a los estados financieros (continuación)

Compañía ha decidido no reconocer un activo diferido relacionado a la pérdida tributaria debido a que no tiene la certeza de que pueda ser recuperada en su totalidad en el plazo de cuatro años.

12. Gastos de venta y administrativos

(a) A continuación se muestra la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Gastos de publicidad y otros (b)	3,015	4,388
Servicios administrativos de relacionadas (c)	3,581	2,973
Cargas de personal	855	889
Tributos	685	642
Cargas diversas de gestión y otros	357	245
	<u>8,493</u>	<u>9,137</u>

(b) Incluyen principalmente desembolsos relacionados a publicidad en paneles públicos, revistas especializadas y toda actividad relacionada a la promoción del proyecto inmobiliario.

(c) Durante el año 2014, los servicios prestados por relacionadas corresponden principalmente a servicios de gerenciamiento y administrativos que son prestados por su relacionada por un total de 2,988,000. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el saldo por pagar por dichos servicios asciende a S/.978,000 y S/.160,000, respectivamente, ver nota 14(a).

13. Transacciones con vinculadas y accionistas

(a) Como consecuencia de esta y otras transacciones menores, al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía mantenía los siguientes saldos con sus subsidiarias y asociada:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)	01.01.2013 S/.(000)
Cuentas por cobrar a vinculadas			
Comerciales-			
Ingeniería Constructiva Inmobiliaria S.A.C. (b)	10,193	9,590	-
Otros	58	-	-
Préstamos otorgados -			
Grupo Inmobiliario del Perú S.A.C.	3,830	1,216	1,053
Inmobiliari S.A.	307	113	12
Promotora Inmobiliaria Golf Trujillo S.A.C.	57	50	-
Ingeniería Constructiva Inmobiliaria S.A.C.	-	3,916	-
Edificaciones y Construcciones El Derby S.A.	-	150	63
	<u>14,445</u>	<u>15,037</u>	<u>1,128</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)	01.01.2013 S/.(000)
Cuentas por pagar a vinculadas			
Comerciales -			
Ingeniería Constructiva Inmobiliaria S.A. (d)	38,988	1,936	-
Inmobiliari S.A., ver nota 13(c)	978	160	-
Otros	204	-	-
Préstamos recibidos-			
Ingeniería Constructiva Inmobiliaria S.A.C. (c)	17,778	10,977	9,996
Edificaciones y Construcciones El Derby S.A.	1,836	202	511
Construcciones Mava & Co S.A.C.	146	68	1,168
Grupo Inmobiliario del Perú Inc S.A.C.	-	1,325	1,881
Inmobiliari S.A.	-	129	264
Otros	11	1	-
	<u>59,941</u>	<u>14,797</u>	<u>13,820</u>

- (b) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el saldo por cobrar corresponde a anticipos otorgados por los servicios de construcción de viviendas de la primera y segunda etapa del "Proyecto Recrea Los Nogales". Asimismo incluye anticipos para la supervisión, planeamiento, dirección de obras de construcción y prestación de servicios de diseño.
- (c) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, los préstamos por pagar a Grupo Inmobiliario del Perú In S.A., Inmobiliari S.A. e Ingeniería Constructiva Inmobiliaria S.A.C. corresponden a financiamientos recibidos en moneda nacional y moneda extranjera para capital de trabajo. Este préstamo devenga un interés a una tasa promedio de 6.86 por ciento en moneda nacional y 5.89 por ciento en moneda extranjera, cuenta con vencimiento corriente y por los cuales no se han constituido garantías.
- (d) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, corresponde a las valorizaciones por los servicios de construcción del "Proyecto Recrea Los Nogales", así como la supervisión, planteamiento, dirección de obras de construcción y prestación de servicios de diseño para dicho Proyecto. Este saldo no devenga intereses y cuenta con vencimiento corriente. No se han constituido garantías.
- (e) Al 31 de diciembre de 2014, corresponde al préstamo recibido en nuevos soles y dólares estadounidenses para capital de trabajo relacionado al "Proyecto Recrea Los Nogales", los cuales devengan intereses a una tasa efectiva anual de 6.86 por ciento para los préstamos en moneda nacional y 5.89 por ciento para los préstamos en moneda extranjera.
- (f) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía ha reconocido intereses por los préstamos recibidos por un total de S/.945,000 y S/.1,587,000, respectivamente, los cuales se presentan en el rubro de gastos financieros del estado de resultados integrales.

15. Objetivos y políticas de gestión de riesgos financieros

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía está expuesta a riesgos de crédito, mercado, tasa de interés, moneda y liquidez, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgo es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía y cada persona dentro de la Compañía es responsable por las exposiciones de riesgo relacionadas con sus responsabilidades.

Estructura de gestión de riesgos -

La estructura de gestión de riesgos tiene como base el Directorio y la Gerencia de la Compañía, que son los responsables de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas como se explica a continuación:

(i) Gerencia General -

La Gerencia General es responsable del enfoque general para el manejo de riesgos. La Gerencia General proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados.

(ii) Finanzas y tesorería -

El área de finanzas y tesorería es responsable de administrar diariamente el flujo de fondos de la Compañía, tomando en cuenta las políticas, procedimientos y límites establecidos tanto por el Directorio y la Gerencia de la Compañía.

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

Riesgo de crédito -

La Compañía está expuesta al riesgo crediticio, que es el riesgo de que una contraparte sea incapaz de pagar montos en su totalidad a su vencimiento. Los activos financieros de la Compañía potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en depósitos en bancos y cuentas por cobrar a sus vinculadas. Con respecto a los depósitos en bancos, la Compañía reduce la probabilidad de concentraciones significativas de riesgo de crédito en cualquiera de las instituciones financieras. Asimismo, la Compañía deposita sus excedentes de efectivo en entidades financieras de reconocido prestigio. Con respecto a las cuentas por cobrar a sus vinculadas, la Gerencia efectúa un monitoreo constante de estos saldos por lo que estima que el riesgo de contraparte está controlado.

Riesgo de mercado -

El riesgo de mercado es el riesgo de sufrir pérdidas en posiciones de balance derivadas de movimientos en los precios de mercado. Estos precios comprenden tres tipos de riesgo: (i) tipo de cambio, (ii) tasas de interés y (iii) precios de "commodities" y otros. Los instrumentos financieros de la Compañía están afectados sólo por los riesgos de tipo de cambio y tasas de interés.

Notas a los estados financieros (continuación)

(i) Riesgo de tipo de cambio -

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo que el valor razonable a los flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúe por variaciones en los tipos de cambio. La Gerencia de Finanzas es la responsable de identificar, medir, controlar e informar la exposición al riesgo cambiario global de la Compañía. El riesgo cambiario surge cuando la Compañía presenta descalces entre sus posiciones activas, pasivas y fuera de balance en las distintas monedas en las que opera, que son principalmente nuevos soles (moneda funcional) y dólares estadounidenses. La Gerencia monitorea este riesgo a través del análisis de las variables macro-económicas del país.

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones. Al 31 de diciembre de 2014, los tipos de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses fueron de S/.2.981 para la compra y S/.2.989 para la venta (S/.2.794 para la compra y S/.2.796 para la venta al 31 de diciembre de 2013). Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía mantiene los siguientes activos y pasivos en miles de dólares estadounidenses:

	2014 US\$(000)	2013 US\$(000)
Activo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	42	49
Cuentas por cobrar a vinculadas	1,382	464
Otras cuentas por cobrar	2,560	812
	<u>3,984</u>	<u>1,325</u>
Pasivo		
Cuentas por pagar comerciales	(130)	(35)
Cuentas por pagar vinculadas	(6,107)	(3,355)
Obligaciones financieras	(2,100)	-
	<u>(8,337)</u>	<u>(3,390)</u>
Posición pasiva neta	<u>(4,353)</u>	<u>(2,065)</u>

Sensibilidad de los tipos de cambio

El siguiente cuadro muestra el análisis de sensibilidad de los dólares estadounidenses (la única moneda distinta a la funcional en que la Compañía tiene una exposición significativa al 31 de diciembre de 2014 y de 2013), en sus activos y pasivos monetarios y sus flujos de caja estimados. El análisis determina el efecto de una variación razonablemente posible del tipo de cambio del dólar estadounidense, considerando las otras variables constantes en el estado de resultados antes del impuesto a las ganancias. Un monto negativo muestra una reducción potencial neta en el estado de resultados, mientras que un monto positivo refleja un incremento potencial neto.

Notas a los estados financieros (continuación)

Análisis de sensibilidad	Cambio en tasas de cambio %	Efecto en resultados antes de impuesto a las ganancias	
		2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Devaluación -			
Nuevos soles	5%	(350)	(289)
Nuevos soles	10%	(700)	(580)
Revaluación -			
Nuevos soles	5%	350	289
Nuevos soles	10%	700	580

Durante el año 2014, la Compañía ha registrado una pérdida neta por diferencia en cambio ascendente aproximadamente a S/.869,000 (pérdida de S/.502,000 en el año 2013), la cual se presenta en el rubro "Diferencia en cambio, neta" del estado de resultados integrales.

(ii) Riesgo de tasa de interés -

El riesgo de tasa de interés es el riesgo que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen por cambios en las tasas de interés del mercado. La Compañía no tiene ninguna exposición a este tipo de riesgo, debido a que la Compañía no tiene préstamos ni deudas que devenguen intereses a tasas variables y espera, en el corto plazo, no necesitar los mismos, dado que se financia con los anticipos de clientes y aportes de capital.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con pasivos financieros al vencimiento y reemplazar los fondos cuando sean retirados. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros

La liquidez se controla a través del calce de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo de los excedentes de liquidez, lo cual le permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos y una flexibilidad de los mismos a través una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. La Compañía cuenta con capacidad crediticia suficiente que le permite tener acceso a líneas de crédito en entidades financieras de primer orden, en condiciones razonables. A la fecha del estado de situación financiera, todas las cuentas por cobrar y por pagar de la Compañía, con terceros y relacionadas, tienen vencimiento menor a un año.

Gestión de capital

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes a sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la Gerencia.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los objetivos de la Compañía cuando gestiona su capital es un concepto más amplio que el "Patrimonio neto" que se muestra en el estado de situación financiera son: (i) salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y (ii) mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y al 1 de enero de 2013, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

16. Información sobre el valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable es definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo liquidado entre partes conocedoras y dispuestas a ello en una transacción corriente, bajo el supuesto de que la entidad es una empresa en marcha.

Las normas contables definen a un instrumento financiero como efectivo, evidencia de la propiedad en una entidad, o un contrato en que se acuerda o se impone a una entidad el derecho o la obligación contractual de recibir o entregar efectivo u otro instrumento financiero. El valor razonable es definido como el monto al que un instrumento financiero puede ser intercambiado en una transacción entre dos partes que así lo deseen, distinta a una venta forzada o a una liquidación, y la mejor evidencia de su valor es su cotización, si es que ésta existe.

Metodologías y supuestos -

Las metodologías y supuestos utilizados dependen de los términos y riesgos característicos de los distintos instrumentos financieros, e incluyen lo siguiente:

- El efectivo y equivalente de efectivo no representa un riesgo de crédito ni de tasa de interés significativo. Por lo tanto, se ha asumido que sus valores en libros se aproximan a su valor razonable.
- En el caso de las cuentas por pagar a vinculadas y accionista, dado que estos pasivos tienen vencimiento corriente, la Gerencia estima que su saldo contable se aproxima a su valor razonable.

Jerarquía de valores razonables -

Para la clasificación del tipo de valorización utilizada por la Compañía para sus instrumentos financieros a valor razonable, se han establecido los siguientes niveles de medición:

- Nivel 1: Medición basada en valores de cotización en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Medición basada en información sobre el activo o pasivo distinta a valores de cotización (nivel 1) pero que puede ser confirmada, sea directa (por ejemplo, precios) o indirectamente (por ejemplo, proveniente de precios).
- Nivel 3: Medición basada en información sobre el activo o pasivo que no proviene de fuentes que puedan ser conformadas en el mercado (es decir, información no observable, generalmente basada en estimados y supuestos internos de la Compañía).

Sobre la base de los criterios descritos anteriormente, la Gerencia estima que no existen diferencias importantes entre el valor en libros y el valor razonable de los instrumentos financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

Acerca de EY

EY es un líder global en servicios de auditoría, impuestos, transacciones y consultoría. La calidad de servicio y conocimientos que aportamos ayudan a brindar confianza en los mercados de capitales y en las economías del mundo. Desarrollamos líderes excepcionales que trabajan en equipo para cumplir nuestro compromiso con nuestros stakeholders. Así, jugamos un rol fundamental en la construcción de un mundo mejor para nuestra gente, nuestros clientes y nuestras comunidades.

Para más información visite ey.com

© 2015 EY
All Rights Reserved.

