



INMOBILIARIA ALMONTE S.A.C.

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



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

Más información: Datos Perú

INMOBILIARIA ALMONTE S.A.C.

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

| CONTENIDO | Página |
|--|--------|
| Dictamen de los auditores independientes | 1 - 2 |
| Estado de situación financiera | 3 |
| Estado de resultados integrales | 4 |
| Estado de cambios en el patrimonio | 5 |
| Estado de flujos de efectivo | 6 |
| Notas a los estados financieros | 7 - 17 |

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



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Directores
Inmobiliaria Almonte S.A.C.

30 de junio de 2015

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Inmobiliaria Almonte S.A.C.** (una subsidiaria de VIVA GyM S.A.) que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas incluidas en las Notas 1 a la 10 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 por el control interno que la Gerencia ha identificado necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores importantes, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

Gavoglio Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada.

Av. Santo Toribio 143, Piso 7, San Isidro, Lima, Perú, T: +51 (1) 211 6500 F: +51 (1) 211 6550
www.pwc.com/pe

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



30 de junio de 2015
Inmobiliaria Almonte 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 adjuntos, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Inmobiliaria Almonte S.A.C.** al 31 de diciembre de 2014 y 2013, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

CRISTÓBAL APARICIO Y ASOCIADOS

Refrendado por

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hernán Aparicio P.' with a stylized flourish.

-----(socio)

Hernán Aparicio P.
Contador Público Colegiado Certificado
Matrícula No.01-020944

INMOBILIARIA ALMONTE S.A.C.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

| ACTIVO | Nota | Al 31 de diciembre de | | PASIVO Y PATRIMONIO | Nota | Al 31 de diciembre de | |
|------------------------------------|------|-----------------------|---------------|---------------------------------------|------|-----------------------|---------------|
| | | 2014 | 2013 | | | 2014 | 2013 |
| | | S/.000 | S/.000 | | | S/.000 | S/.000 |
| Activo corriente | | | | Pasivo corriente | | | |
| Efectivo y equivalente de efectivo | | 6,435 | 2,835 | Obligaciones financieras | | - | - |
| Cuentas por cobrar comerciales | 6 | 8,872 | 12,990 | Cuentas por pagar comerciales | | 731 | 481 |
| Otras cuentas por cobrar | | 114 | 331 | Cuentas por pagar partes relacionadas | | 3,974 | - |
| Existencias | 7 | 44,358 | 43,663 | Otras cuentas por pagar | | 5,020 | 1,033 |
| Gastos contratados por anticipado | | - | 65 | Total del pasivo | | 9,725 | 1,514 |
| Total del activo corriente | | 59,779 | 59,884 | Patrimonio | | | |
| Activo no corriente | | | | Capital | 8 | 45,364 | 45,364 |
| Mobiliario y equipos diversos | | 55 | 64 | Reserva legal | | 4,431 | 3,472 |
| | | | | Resultados acumulados | | 314 | 9,598 |
| | | | | Total del patrimonio | | 50,109 | 58,434 |
| Total activo | | 59,834 | 59,948 | Total pasivo y patrimonio | | 59,834 | 59,948 |

Las notas que se acompañan de las páginas 7 a la 17 forman parte de los estados financieros.

INMOBILIARIA ALMONTE S.A.C.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

| | <u>Nota</u> | Por el año terminado el 31 de diciembre de | |
|---|-------------|---|---------------------|
| | | 2014 | 2013 |
| | | S/.000 | S/.000 |
| Venta de terreno | | 5,680 | 16,331 |
| Costo de ventas | | <u>(333)</u> | <u>(715)</u> |
| Utilidad bruta | | <u>5,347</u> | <u>15,616</u> |
| Gastos administrativos | | (1,446) | (1,661) |
| Gastos de ventas | | (50) | (500) |
| Otros ingresos | | 20 | - |
| Utilidad de operación | | <u>3,871</u> | <u>13,455</u> |
| Ingresos financieros | | 983 | 992 |
| Gastos financieros | | <u>(321)</u> | <u>(619)</u> |
| Utilidad antes de impuesto a la renta | | 4,533 | 13,828 |
| Impuesto a la renta | 9 | <u>(1,392)</u> | <u>(4,235)</u> |
| Utilidad y total de resultados integrales del año | | <u><u>3,141</u></u> | <u><u>9,593</u></u> |

Las notas que se acompañan de las páginas 7 a la 17 forman parte de los estados financieros.

INMOBILIARIA ALMONTE S.A.C.

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

| | <u>Capital</u> S/.000 | <u>Reserva legal</u> S/.000 | <u>Resultados acumulados</u> S/.000 | <u>Total</u> S/.000 |
|--|--------------------------|------------------------------------|--|------------------------|
| Saldos al 1 de enero de 2013 | 45,364 | 619 | 14,147 | 60,130 |
| Utilidad y resultados integrales del año | - | - | 9,593 | 9,593 |
| Transacciones con accionistas: | | | | |
| Transferencia de reservas legales | | 2,853 | (2,853) | - |
| Dividendos declarados | - | - | (11,289) | (11,289) |
| Total trasacciones con accionistas | - | 2,853 | (14,142) | (11,289) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2013 | <u>45,364</u> | <u>3,472</u> | <u>9,598</u> | <u>58,434</u> |
| Saldos al 1 de enero de 2014 | 45,364 | 3,472 | 9,598 | 58,434 |
| Utilidad y resultados integrales del año | - | - | 3,141 | 3,141 |
| Trasacciones con accionistas: | | | | |
| Transferencia de reservas legales | - | 959 | (959) | - |
| Distribución de dividendos | - | - | (11,466) | (11,466) |
| Total trasacciones con accionistas | - | 959 | (12,425) | (11,466) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2014 | <u>45,364</u> | <u>4,431</u> | <u>314</u> | <u>50,109</u> |

Las notas que se acompañan de las páginas 7 a la 17 forman parte de los estados financieros.

INMOBILIARIA ALMONTE S.A.C.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

| | Por el año terminado el 31 de diciembre de | |
|---|---|-----------------|
| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
| | S/.000 | S/.000 |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION | | |
| Utilidad antes de impuestos | 4,533 | 13,828 |
| Ajustes al resultado neto que no afectan los flujos de efectivo de las actividades de operación: | | |
| Depreciación | 9 | 4 |
| Cuentas por cobrar comerciales | 4,118 | 3,963 |
| Otras cuentas por cobrar | 217 | (179) |
| Existencias | (695) | 31 |
| Gastos contratados por anticipado | 65 | (56) |
| Cuentas por pagar comerciales y a partes relacionadas | 4,224 | (24) |
| Otras cuentas por pagar | 2,595 | (7,035) |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación | <u>15,066</u> | <u>10,532</u> |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | | |
| Préstamos recibidos | - | (18) |
| Dividendos pagados | <u>(11,466)</u> | <u>(11,289)</u> |
| Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento | <u>(11,466)</u> | <u>(11,307)</u> |
| Aumento neto (disminución neta) del efectivo | 3,600 | (775) |
| Saldo del efectivo al inicio del año | <u>2,835</u> | <u>3,610</u> |
| Saldo del efectivo al final del año | <u>6,435</u> | <u>2,835</u> |

Las notas que se acompañan de las páginas 7 a la 17 forman parte de los estados financieros.

INMOBILIARIA ALMONTE S.A.C.

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

1 ACTIVIDAD ECONOMICA

a) Constitución y operaciones -

Inmobiliaria Almonte S.A.C. (en adelante la Compañía), es una subsidiaria de VIVA GyM S.A., quien posee el 50.44% del capital social, se constituyó en agosto de 1995 e inició sus operaciones el 28 de diciembre de 1995. Su actividad principal consiste en dedicarse al negocio inmobiliario, servicios de gerencia y administración de proyectos, y otras actividades relacionadas al sector inmobiliario y de construcción, actuando a nivel nacional.

Su domicilio legal es Av. Paseo de la República 4667, Surquillo.

b) Aprobación de estados financieros -

La Gerencia aprobó los estados financieros del año terminado al 31 de diciembre de 2014 el 27 de marzo 2015 y serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas, para su aprobación definitiva. En Junta General de Accionistas del 28 de marzo de 2014 se aprobaron los estados financieros del año terminado al 31 de diciembre de 2013.

2 RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

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

2.1 Bases de preparación -

Los estados financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") y constituyen los primeros estados financieros presentados de acuerdo con NIIF por la compañía.

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

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las 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 Normas, modificaciones e interpretaciones

Las siguientes normas han sido adoptadas por la Compañía por primera vez para los estados financieros de 2014. La mayoría de los impactos de adopción de estas normas se limita a la presentación y revelación en los estados financieros.

- Modificación a la NIC 32 "Instrumentos financieros: Presentación" Esta enmienda aclara que el derecho de la compensación no debe estar supeditado a un evento futuro. También debe ser

legalmente exigible para todas las contrapartes en el curso normal de los negocios, así como en caso de impago, insolvencia o quiebra. La enmienda también considera los mecanismos de solución. La enmienda no ha tenido ningún impacto en los estados financieros de la Compañía.

- Modificaciones a la NIC 36, "Deterioro de activos". Esta enmienda elimina ciertos requerimientos de revelación referentes a: a) eliminar el requerimiento de revelar el valor recuperable cuando una unidad generadora de efectivo (UGE) contiene plusvalía mercantil o activos intangibles de vida indefinida, pero que no ha sido deteriorado; b) revelar el valor recuperable de un activo o UGE cuando una pérdida por deterioro ha sido reconocida o extornada y c) revelaciones detalladas sobre cómo el valor razonable menos los costos de venta ha sido medido cuando una pérdida por deterioro ha sido reconocido o extornada. La enmienda no ha tenido ningún impacto en los estados financieros de la Compañía.
- Modificaciones a la NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición" Esta enmienda requiere que se descontinúe la contabilidad de cobertura cuando el instrumento de cobertura expira o es vendido, terminado o ejercido, a no ser que el reemplazo o la incorporación de un instrumento de cobertura en otro instrumento de cobertura es parte de la estrategia de cobertura documentada por la entidad. La enmienda no ha tenido ningún impacto en los estados financieros de la Compañía.
- IFRIC 21, 'Gravámenes', establece el tratamiento contable de una obligación de pago de un gravamen que no sea impuesto a la renta. La interpretación describe el evento de obligación que da lugar al pago de un gravamen y cuándo se deberá reconocer un pasivo. La Compañía no está sometido actualmente a gravámenes significativos por lo que el impacto en la Compañía no es significativo.

Otras normas, modificaciones e interpretaciones que son aplicables en el periodo que comenzó el 1 de enero 2014 no son relevantes para la Compañía.

- c) Normas, modificaciones a normas e interpretaciones cuya vigencia se da a partir del 1 de enero de 2015 que no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía en el 2014
- NIIF 9, "Instrumentos financieros", se refiere a la clasificación, medición y reconocimiento de activos financieros y pasivos financieros. La versión completa de la NIIF 9 se publicó en julio de 2014, la que sustituye a la guía de la NIC 39, que se refiere a la clasificación y valoración de los instrumentos financieros. La NIIF 9 conserva pero simplifica el modelo de medición mixto y establece tres categorías principales de medición de activos financieros: costo amortizado, valor razonable a través de otros resultados integrales (ORI) y el valor razonable a través de resultados. La base de la clasificación depende del modelo de negocio de la entidad y las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero. Se requieren inversiones en instrumentos de renta variable a medir a valor razonable con cambios en resultados con la opción irrevocable al inicio de presentar cambios en el valor razonable en ORI (no reciclable). Se plasma un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el modelo de deterioro de pérdidas incurridas utilizadas en la NIC 39. Para los pasivos financieros no hubo cambios de clasificación y valoración, excepto para el reconocimiento de los cambios en el riesgo de crédito en otro resultado integral, para los pasivos designados a valor razonable con cambios en resultados. La NIIF 9 refleja los requisitos para la eficacia de la cobertura mediante la sustitución de las pruebas de efectividad de cobertura. Requiere una relación económica entre el instrumento y elemento de cobertura cubierta, como la "relación de cobertura" para ser el mismo que la gerencia utiliza realmente para fines de gestión de riesgos. La documentación sigue siendo necesaria, pero es diferente a la que actualmente indica la NIC 39. La norma es aplicable para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018, es permitida la adopción anticipada. La Compañía aún está por evaluar el impacto completo de la NIIF 9.
- NIIF 15, "Los ingresos procedentes de contratos con clientes" trata sobre el reconocimiento de ingresos y establece las políticas de información útil para los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, cantidad, oportunidad e incertidumbre de los flujos de ingresos y de efectivo

derivadas de los contratos con clientes. Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene el control de un bien o servicio y por lo tanto tiene la capacidad para dirigir el uso y obtener los beneficios del bien o servicio. La norma sustituye a la NIC 18 "Ingresos" y NIC 11 "Contratos de construcción" y las interpretaciones relacionadas. La norma es efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 enero 2017 y se permite su aplicación anticipada. La Compañía está evaluando el impacto de la NIIF 15, cuya aplicación se espera no tenga un impacto significativo en el reconocimiento de ingresos; la Compañía está considerando las opciones de transición establecidas para la NIIF 15.

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

2.3 Traducción de moneda extranjera -

Moneda funcional y moneda de presentación -

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

Transacciones y saldos -

Las transacciones en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones o de la valuación cuando las partidas se remiden.

Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones y de la traducción a los tipos de cambio al cierre del año de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados integrales.

2.4 Efectivo y equivalente de efectivo -

El efectivo y equivalente de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos a plazo y depósitos a la vista en bancos con vencimientos originales entre dos y tres meses.

2.5 Activos financieros -

2.5.1 Clasificación -

La asociación clasifica sus activos financieros en préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros.

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. Estos últimos se clasifican como no corrientes. Los préstamos y las cuentas por cobrar comprenden a las cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por pagar.

2.5.2 Reconocimiento y medición -

Los préstamos y cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su costo razonable y subsecuentemente a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro. La asociación evalúa a cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de la desvalorización o deterioro del valor de un activo financiero o grupo de activos financieros. Las pruebas de deterioro sobre las cuentas por cobrar se describen en la nota 2.7.

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 que permita compensarlos y existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de realizar el activo y pagar el pasivo simultáneamente.

2.7 Deterioro de activos financieros -

Por los activos registrados al costo amortizado, la Compañía evalúa al final de cada periodo 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.

Evidencias de deterioro surgen cuando, por ejemplo, el deudor está atravesando dificultades financieras, tenga incumplimientos o retraso en el pago de intereses o del principal, exista posibilidad de caer en insolvencia o enfrente algún tipo de reorganización financiera y cuando exista información verificable que indique que su generación de flujos de efectivo futuros podría disminuir.

Para la categoría de préstamos y cuentas por cobrar, el monto de la pérdida por deterioro se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo pérdidas crediticias futuras en las que no se han incurrido) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados. Si un préstamo o una cuenta por cobrar devenga intereses a tasa variable, la tasa de descuento para medir la pérdida por deterioro es la tasa de interés efectiva actual determinada en función del contrato. De forma práctica, la Compañía podría determinar el deterioro sobre la base del valor razonable de un instrumento utilizando su precio de mercado, si éste es verificable.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro (como por ejemplo una mejora en el rating crediticio del deudor), la reversión de la pérdida por deterioro previamente registrada se reconoce en el estado de resultados integrales.

a) Existencias -

Las existencias se valorizan a su costo de construcción, o de adquisición del terreno más los costos incurridos en la ejecución de los proyectos inmobiliarios, los cuales no exceden el valor neto de realización.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos estimados para poner las existencias en condiciones de venta y para realizar su comercialización. Por las reducciones del valor en libros de las existencias a su valor neto realizable, se constituye una provisión para desvalorización de existencias con cargo a los resultados del ejercicio en que ocurren tales reducciones.

b) 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 podría no recuperarse su valor en libros.

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 el monto neto que se obtendría de su venta o 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).

c) Cuentas por pagar comerciales -

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

d) 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 integrales.

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

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias (y legislación) que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

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

e) Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de eventos pasados, es más que probable que se requerirá de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto ha sido estimado confiablemente. Las provisiones son reconocidas al valor presente de los desembolsos esperados para cancelar la obligación utilizando tasas de interés antes de impuestos que reflejen la actual evaluación del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. Los incrementos en la provisión debido al paso del tiempo son reconocidos como gastos por intereses en el estado de resultados integrales.

f) 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 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.

g) Capital -

Las acciones comunes se reconocen en el patrimonio.

h) Distribución de dividendos -

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como pasivo en los estados financieros en el período en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

i) Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de bienes en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos a la venta y descuentos.

Los ingresos procedentes de venta de bienes inmuebles 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. Las resoluciones de contratos por ventas del período, en caso de ser aplicable, se registran disminuyendo las ventas y el costo de ventas del período.

3 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

Factores de riesgo financiero -

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de administración de riesgos financieros de la Compañía busca reducir los potenciales efectos adversos en su rendimiento financiero. Los aspectos más importantes en la administración de estos riesgos son los siguientes:

a) Riesgos de mercado -

i) Riesgo de cambio -

Las actividades de la Compañía y su endeudamiento en moneda extranjera la exponen al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio del dólar estadounidense. A fin de reducir esta exposición la Compañía realiza 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, el estado de situación financiera incluye activos y pasivos en moneda extranjera equivalentes a S/. 15,192,089 y S/. 719,335, respectivamente (S/. 15,386,931 y S/. 481,731 al 31 de diciembre de 2013).

La ganancia neta por diferencia en cambio por el año 2014 es de S/. 662,344 (ganancia por diferencia en cambio, neta de S/. 373,557 al 31 de diciembre de 2013).

El análisis de sensibilidad respecto de la variación cambiaria en los saldos de moneda extranjera no es representativo del riesgo inherente de los activos y pasivos financieros relacionados y por tanto, no ha sido mostrado en la nota.

ii) Riesgo de precio -

Los instrumentos financieros de la Compañía no están expuestos a riesgos de precios.

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

El riesgo de tasa de interés surge de su endeudamiento a largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasas de interés sobre sus flujos de efectivo. El endeudamiento a tasas fijas expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos.

La Compañía no mantiene endeudamientos a largo plazo, por lo que se considera que este riesgo es reducido.

b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes. En relación a bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes sean como mínimo de 'A'. En relación a clientes se evalúa la calidad crediticia del cliente tomando su posición financiera y otros factores.

c) Riesgo de liquidez -

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

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 alcanzar las necesidades operacionales, manteniendo suficiente margen para las líneas de crédito no usadas.

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

El saldo de pasivos financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es de vencimiento corriente según los acuerdos contractuales establecidos.

d) 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.

No se requiere la presentación de un análisis de apalancamiento al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 debido a que la Compañía no mantiene obligaciones financieras significativas.

e) Estimación del valor razonable -

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

4 ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS

Los estimados y criterios contables usados son continuamente evaluados por la Gerencia 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.

a) 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 respectivos resultados reales. Sin embargo, en opinión de la Gerencia, las estimaciones y supuestos aplicados por la Compañía no tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año.

Impuestos -

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Gerencia considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, pueden surgir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieran de ajustes por impuestos en el futuro.

b) Juicios críticos en la aplicación de políticas contables -

Las transacciones en los años 2014 y 2013 no han requerido la aplicación especial de juicio profesional al aplicar las políticas contables adoptadas por la Compañía.

5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Instrumentos financieros por categoría -

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

| | <u>31 de diciembre de</u> | |
|---|---------------------------|---------------|
| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
| | <u>S/.000</u> | <u>S/.000</u> |
| Activos según el estado de situación financiera | | |
| Préstamos y cuentas por cobrar: | | |
| Efectivo y equivalente de efectivo | 6,435 | 2,835 |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, excluyendo anticipos a proveedores | <u>8,976</u> | <u>13,321</u> |
| | <u>15,411</u> | <u>16,156</u> |
| Pasivos según el estado de situación financiera | | |
| Otros pasivos financieros: | | |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, excluyendo pasivos no financieros | <u>9,725</u> | <u>1,515</u> |
| | <u>9,725</u> | <u>1,515</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>31 de diciembre de</u> | |
|------------------------------------|---------------------------|---------------|
| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
| | <u>S/.000</u> | <u>S/.000</u> |
| Efectivo y equivalente de efectivo | | |
| Banco de Crédito del Perú (A+) | <u>6,435</u> | <u>2,835</u> |

6 CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, este rubro comprende cuentas por cobrar a dos clientes por la venta de una porción de terreno ubicado en Lima. Estas cuentas por cobrar son en dólares estadounidenses, no devengan intereses y tienen vencimiento corriente.

7 EXISTENCIAS

Este rubro comprende un terreno de 739.8 hectáreas ubicadas en el distrito de Lurín, provincia de Lima, destinado para la habilitación de terrenos industriales y construcción de viviendas sociales.

En el año 2014, la Compañía efectuó la venta de una porción de este terreno (40,000 m²) por US\$1,900,000 (S/.5,625,900). En el año 2013, la Compañía efectuó la venta de una porción de este terreno (83,223 m²) por US\$5,835,087 (S/.16,244,883).

8 PATRIMONIO

a) Capital -

El capital de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 está representado por 45,363,685 acciones comunes, cuyo valor nominal es de S/.1 cada una, las cuales se encuentran íntegramente emitidas y pagadas.

Al 31 de diciembre de 2014, la estructura societaria de la Compañía es la siguiente:

| <u>Porcentaje de participación individual del capital</u> | <u>Número de accionistas</u> | <u>Porcentaje total de participación</u> |
|---|------------------------------|--|
| De 10.01 a 30 | 3 | 49.56 |
| De 30.01 al 100 | 1 | 50.44 |
| | <u>4</u> | <u>100.00</u> |

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 anual hasta alcanzar un monto equivalente al 20% del capital pagado. En ausencia de utilidades o de reservas de libre disposición, la reserva legal deberá ser aplicada a la compensación de pérdidas, debiendo ser repuesta con las utilidades de ejercicios subsiguientes. Esta reserva puede ser capitalizada siendo igualmente obligatoria su reposición. Al 31 de diciembre de 2014 se encuentra pendiente la detracción de la reserva legal por S/.314,120.

c) Resultados acumulados -

Los dividendos que se distribuyan a 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 Junta General de Accionistas del 24 de enero de 2014 se acordó distribuir en calidad de dividendos US\$3,917,088 equivalente a S/.11,466,703 (S/.0.26 por acción).

9 IMPUESTO A LA RENTA

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

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) El gasto por impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados integrales comprende el importe de S/. 1,392,000 que corresponde al impuesto corriente al 31 de diciembre de 2014 (S/.4,235,130 de impuesto corriente al 31 de diciembre de 2013).

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

| | <u>2014</u> S/.000 | <u>2013</u> S/.000 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Utilidad antes de impuesto a la renta | 4,533 | 13,828 |
| Impuesto calculado aplicando tasa de 30% | 1,360 | 4,148 |
| Efecto de gastos no deducibles | <u>32</u> | <u>87</u> |
| Gasto por impuesto a la renta | <u>1,392</u> | <u>4,235</u> |

- d) La Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser el caso, corregir el impuesto a la renta determinado por la Compañía en los cuatro últimos años, contados a partir del 1 de enero del año siguiente al de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años abiertos a fiscalización). Los años 2010 al 2013 están abiertos a fiscalización por parte de la Administración Tributaria. Debido a que pueden producirse diferencias en la interpretación por parte de la Administración Tributaria sobre las normas aplicables a la Compañía, no es posible anticipar a la fecha si se producirán pasivos tributarios adicionales como resultado de eventuales revisiones. Cualquier impuesto adicional, 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.
- e) 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.
- f) Impuesto Temporal a los Activos Netos -

Grava a los generadores de rentas de tercera categoría sujetos al régimen general del Impuesto a la Renta. A partir del año 2009, 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.

10 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 que requieran ser revelados en notas a los estados financieros.