



---

**VIVA G Y M S.A.**

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

---



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

Más información: Datos Perú

**VIVA G Y M S.A.**

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

CONTENIDO	Páginas
Dictamen de los auditores independientes	1 - 2
Estado separado de situación financiera	3
Estado separado de resultados integrales	4
Estado separado de cambios en el patrimonio	5
Estado separado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros separados	7 - 37

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



## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y a los miembros del Directorio  
**VIVA GyM S.A.**

30 de junio de 2015

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **VIVA GyM S.A.** que comprenden los estados separados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 y los estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas adjuntas de la 1 a la 26.

### Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros separados

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

### Responsabilidad del Auditor

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

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos que se seleccionan dependen del juicio del auditor, los que incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes, ya sea por fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno de la entidad relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de definir procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una 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](http://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  
VIVA GyM S.A.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es apropiada y suficiente en ofrecer fundamento para nuestra opinión de auditoría.

#### Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros separados antes indicados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **VIVA GyM S.A.** al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

#### Énfasis por cambio de política contable

Como se explica en la Nota 5 a los estados financieros separados, en el año 2014 la Compañía adoptó la práctica contable de reconocer las inversiones mantenidas en subsidiarias y asociadas aplicando el método de participación patrimonial.

#### Énfasis sobre una situación

Los estados financieros separados de **VIVA GyM S.A.** han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos vigentes en Perú para la presentación de información financiera. Estos estados financieros separados reflejan el valor de las inversiones en sus subsidiarias por el método de participación patrimonial y no sobre una base consolidada. Estos estados financieros se deben leer junto con los estados financieros consolidados de **VIVA GyM S.A.** y subsidiaria, presentado por separado, sobre los cuales en nuestro dictamen de fecha 22 de marzo de 2015 emitimos una opinión sin salvedades.

*COLEGIO APARICIO Y ASOCIADOS*

Refrendado por

(socio)

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

VIVA GYM S.A.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO	Nota	Al 31 de diciembre de		Nota	Al 31 de diciembre de		Nota	Al 1 de enero de	
		2014	2013		2014	2013		2013	2013
		S/000	S/000		S/000	S/000		S/000	S/000
			(Reestructurado)		(Reestructurado)	(Reestructurado)		(Reestructurado)	(Reestructurado)
<b>Activo corriente</b>									
Efectivo y equivalente de efectivo	7	45,971	31,956		59,174	144,314	14	77,854	43,198
Cuentas por cobrar comerciales	8	48,085	3,240		2,323	30,582	15	39,804	68,522
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	8,049	2,161		7,004	21,876	9	21,079	7,103
Otras cuentas por cobrar		10,325	14,454		13,576	882		900	1,828
Inventarios	10	534,323	482,799		406,761	56,848	16	62,931	120,582
Gastos contratados por anticipado		115	2,578		1,080	254,502		202,588	241,033
Total del activo corriente		646,878	537,188		489,918				
<b>Activo no corriente</b>									
Otras cuentas por cobrar		9,705	11,812		6,801	16,368	14	52,318	49,657
Inversiones en subsidiarias y asociadas	11	123,899	93,677		96,706	109,126	9	28,500	-
Instalaciones, maquinaria y equipos	12	7,289	5,571		4,397	4,679	16	9,723	12,859
Propiedades de inversión	13	36,244	36,945		35,972	4,911		7,074	88
Activos intangibles		1,182	950		761	135,064		97,615	62,584
Total del activo no corriente		178,319	148,955		144,637	389,586		300,183	303,617
<b>Patrimonio</b>	18								
Capital emitido						225,460		225,460	225,460
Otras reservas de capital						7,901		3,560	3,560
Resultados acumulados						27,409		21,044	21,044
Total patrimonio controladora						260,770		259,060	250,064
Aportes netos de asociados						174,841		126,880	80,874
Total patrimonio						435,611		385,960	330,938
		825,197	686,143		634,555	825,197		686,143	634,555

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 37 forman parte de los estados financieros separados.

VIVA GyM S.A.

ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2014 S/.000	2013 S/.000 (Reestructurado)
Ingresos por venta de inmuebles	19	162,586	226,726
Ingresos por servicios prestados		11,848	10,192
		<u>174,434</u>	<u>236,918</u>
Costo de ventas de inmuebles	20	(135,284)	(161,024)
Costos de servicios prestados		(10,595)	(9,880)
	20	<u>(145,879)</u>	<u>(170,904)</u>
Utilidad bruta		28,555	66,014
Gastos administrativos	21	(8,542)	(5,300)
Gastos de ventas	21	(11,181)	(13,536)
Otros ingresos		844	2,996
Resultados atribuibles a las asociaciones en participación		833	(11,232)
Otros gastos		(285)	(14)
Utilidad de operación		<u>10,224</u>	<u>38,928</u>
Participación en los resultados de partes relacionadas por el método de participación patrimonial		19,638	16,283
Ingresos financieros		92	841
Gastos financieros	22	(8,927)	(5,063)
Diferencia en cambio, neta		(6,487)	(10,848)
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>14,540</u>	<u>40,141</u>
Impuesto a la renta	23	1,175	(7,812)
Utilidad y resultados integrales del año		<u><u>15,715</u></u>	<u><u>32,329</u></u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 37 forman parte de los estados financieros separados.

VIVA GYM S.A.

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

	Número de acciones En miles	Capital emitido S/.000	Otras reservas de capital S/.000	Resultados acumulados S/.000	Total S/.000	Aportes netos de asociaciones en participación S/.000	Total Patrimonio S/.000
Saldos al 1 de enero de 2013 (Reestructurado)	225,460	225,460	3,560	21,044	250,064	80,874	330,938
Utilidad del año y resultados integrales	-	-	-	32,329	32,329	-	32,329
Transacciones con accionistas:							
Asociación en participación	-	-	-	-	-	46,006	46,006
Dividendos declarados (Nota 25)	-	-	-	(14,248)	(14,248)	-	(14,248)
Adelanto de dividendos (Nota 25)	-	-	-	(9,065)	(9,065)	-	(9,065)
Total transacciones con accionistas	-	-	-	(23,313)	(23,313)	46,006	22,693
Saldos al 31 de diciembre de 2013 (Reestructure)	225,460	225,460	3,560	30,060	259,080	126,880	385,960
Saldos al 1 de enero de 2014	225,460	225,460	3,560	30,060	259,080	126,880	385,960
Utilidad del año y resultados integrales	-	-	-	15,715	15,715	-	15,715
Transacciones con accionistas:							
Asociación en participación	-	-	-	-	-	47,961	47,961
Transferencia a reserva legal	-	-	4,341	(4,341)	-	-	-
Dividendos declarados (Nota 25)	-	-	-	(14,025)	(14,025)	-	(14,025)
Total transacciones con accionistas	-	-	4,341	(18,366)	(14,025)	47,961	33,936
Saldos al 31 de diciembre de 2014	225,460	225,460	7,901	27,409	260,770	174,841	435,611

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 37 forman parte de los estados financieros separados.



VIVA GyM S.A.

ESTADO SEPARADO DE FLUJO DE EFECTIVO

	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2014 S/.000	2013 S/.000 (Reestructurado)
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
Utilidad antes de impuestos	14,540	40,141
Ajustes al resultado neto que no afectan los flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Depreciación	3,669	3,247
Amortización	141	338
Resultados atribuibles a las asociaciones en participación	(833)	11,232
Participación en los resultados de partes relacionadas por el método de participación patrimonial	(19,638)	(16,283)
Baja de instalaciones, maquinaria y equipo	-	10
Variaciones netas en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(44,855)	(917)
Otras cuentas por cobrar	6,238	(5,029)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(5,888)	4,843
Cuentas por pagar partes relacionadas	87,178	42,476
Inventarios	(42,194)	(67,692)
Gastos contratados por anticipado y otros activos	2,463	(1,498)
Cuentas por pagar comerciales	(9,222)	(28,718)
Otras cuentas por pagar	(12,135)	(62,319)
Efectivo neto aplicado a las actividades de operación	(20,536)	(80,169)
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
Venta de inversiones	-	20
Dividendos recibidos	21,422	18,432
Pagos por compra de intangibles	(372)	(528)
Pagos por compra de activos fijos	(3,237)	(2,429)
Pago por compra de inversiones	(37,760)	-
Pagos por compra de propiedades de inversión	(1,449)	(2,976)
Efectivo neto (aplicado a) provisto por las actividades de inversión	(21,396)	12,519
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Préstamos recibidos	60,226	164,425
Amortización de préstamos recibidos	(29,792)	(126,727)
Pago de intereses	(9,254)	(8,727)
Aporte asociación en participación	48,793	34,774
Dividendos pagados	(14,026)	(23,313)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	55,947	40,432
Aumento neto (disminución neta) del efectivo	14,015	(27,218)
Saldo del efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	31,956	59,174
Saldo del efectivo y equivalente de efectivo al final del año	45,971	31,956

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 37 forman parte de los estados financieros separados.

## **VIVA GYM S.A.**

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

### **1 INFORMACION GENERAL**

#### **a) Constitución y operaciones -**

VIVA GYM S.A. (en adelante la Compañía), es una subsidiaria de Graña y Montero S.A.A., que se constituyó en junio de 2008 e inició sus operaciones el 1 de enero de 2009. 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, operando a nivel nacional. Al 31 de diciembre de 2014, el 69% de sus ventas se encontraba relacionado a programas de vivienda social bajo la marca VIVA.

La razón social de VIVA GYM S.A. se estableció el 22 de noviembre de 2011 por razones comerciales, en la que se busca el posicionamiento de la marca que venía siendo utilizada en los proyectos de Vivienda Social.

Su domicilio legal es Av. Paseo de la República 4675, Surquillo.

#### **b) Aprobación de los estados financieros -**

Los estados financieros, por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 han sido aprobados por la Gerencia y el Directorio el 26 de enero de 2015 y serán puestos a consideración de la Junta Obligatoria Anual de Accionistas, para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia, los estados financieros al 31 de diciembre de 2014, serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados en Junta General de Accionistas de fecha 29 de enero de 2014.

### **2 RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

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

#### **2.1 Bases de preparación -**

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB.

Los estados financieros separados han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico. Los estados financieros se presentan en miles de nuevos soles, excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta.

La preparación de estados financieros separados de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio crítico en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio crítico o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros separados se describen en la Nota 4.

## **2.2 Cambio de política contable - Inversiones en subsidiarias y asociadas -**

En 2014, la Compañía ha modificado de forma voluntaria su política contable para el tratamiento de las inversiones en subsidiarias y asociadas en los estados financieros separados. Hasta 2013 estas inversiones se reconocían aplicando método del costo, en 2014 la Compañía mide estas inversiones aplicando el método de participación patrimonial en virtud de haber adoptado de forma anticipada una modificación a la NIC 27, 'Estados Financieros Separados' que permite aplicar el método de participación patrimonial para inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos en los estados financieros separados. La referida modificación tendrá vigencia oficial para períodos que inicien a partir del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada responde a la evaluación de la gerencia de la Compañía de que con este método los estados financieros separados, sin perjudicar un nivel de confiabilidad, suministran información más relevante para sus usuarios al conseguir que los valores de utilidad y patrimonio expresados en estos estados financieros se aproximen a los reflejados en los estados financieros consolidados.

Este cambio contable se ha efectuado de forma retroactiva, por lo que las cifras originalmente reportadas del año previo, han sido reestructuradas (Nota 5).

De acuerdo con el método de participación patrimonial, las inversiones son inicialmente reconocidas a su costo y su valor en libros se incrementa o disminuye para reconocer la participación de la Compañía en las utilidades o pérdidas y otros movimientos posteriores a la adquisición en otros resultados integrales. Las inversiones en empresas en las que la Compañía ejerce control (subsidiarias) se registran bajo el método de participación patrimonial por el que se reconocen los resultados obtenidos por estas empresas con cargo o abono, según corresponda, al valor en libros de la inversión. Los dividendos recibidos en efectivo de las subsidiarias se acreditan al saldo de la inversión.

Cuando la participación de la Compañía en las pérdidas de una subsidiaria es equivalente o supera su participación en tales inversiones, la Compañía no reconoce pérdidas adicionales a menos que haya asumido obligaciones o efectuado pagos a nombre de estas inversiones.

Las ganancias no realizadas sobre transacciones entre la Compañía y sus subsidiarias y asociadas son eliminadas en la medida de la participación de la Compañía en las correspondientes subsidiarias. Las pérdidas no realizadas también son eliminadas a menos que la transacción provea evidencia de deterioro del activo transferido. Las políticas contables usadas por las subsidiarias de la Compañía, se han cambiado según ha sido necesario para asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por la Compañía.

## **2.3 Normas, modificaciones e interpretaciones -**

a) Normas, modificaciones e interpretaciones adoptadas por la Compañía en el 2014 -

Las siguientes normas han sido adoptadas por la Compañía 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.

- b) Normas, modificaciones a normas e interpretaciones 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.

- Modificación a la NIC 27 “Estados financieros separados”, al respecto se señala que los estados financieros separados son aquellos presentados por una entidad en la que puede elegir contabilizar sus inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas al: a) Costo b) bajo la NIC 39 (NIIF 9); o c) usando el Método de Participación Patrimonial (MPP) descrito en la NIC 28. Por otra parte, los estados financieros separados son aquellos que se preparan en adición a: a) estados financieros consolidados de una entidad con subsidiarias; o, b) estados financieros que preparan una entidad con subsidiarias pero si mantiene inversiones en asociadas o acuerdos conjuntos que se contabilizan aplicando el MPP de acuerdo con la NIC 28. Asimismo, los dividendos procedentes de una subsidiaria, negocio conjunto o asociada son reconocidos en los estados financieros separados de una entidad cuando se establezca su derecho a recibir tales dividendos. Los dividendos son reconocidos en resultados a menos que la entidad elija el MPP, en cuyo caso el dividendo es reconocido como una reducción del valor en libros de la inversión. Esta modificación es aplicable a partir del 1 de enero de 2016 y se permite su aplicación anticipada. Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía ha decidido no adoptar anticipadamente esta modificación y mantiene la inversión en su subsidiaria al costo.

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

#### **2.4 Traducción de moneda extranjera -**

- a) Moneda funcional y moneda de presentación -

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

- b) Transacciones y saldos -

Las transacciones en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de las transacciones o la fecha de valuación en los casos de partidas que son remedidas. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de la liquidación de estas transacciones y de la traducción de activos y pasivos monetarios en moneda extranjera al tipo de cambio del cierre del año, se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando se difieren en el patrimonio en transacciones que califican como cobertura de flujos de efectivo.

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

#### **2.5 Efectivo y equivalente de efectivo -**

En el estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente de efectivo incluyen el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos y otras inversiones altamente líquidas con vencimientos de tres meses o menos.

#### **2.6 Activos financieros -**

##### **2.6.1 Clasificación -**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual el activo financiero se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. A la fecha de los estados financieros de la Compañía ha clasificado sus activos financieros en la categoría de préstamos y cuentas por cobrar.

Los préstamos y las cuentas por cobrar corresponden a activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar se incluyen en cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y en efectivo y equivalente de efectivo.

### **2.6.2 Reconocimiento y medición -**

Las compras y ventas habituales de activos financieros se reconocen a la fecha de su negociación, fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción en el caso de todos los activos financieros que no se registran a valor razonable a través de resultados. Las inversiones se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones expiran o se transfieren y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Los activos financieros disponibles para la venta se registran posteriormente a su valor razonable. Los préstamos y las cuentas por cobrar se registran inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado por el método de interés efectivo.

### **2.7 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.

### **2.8 Deterioro de activos financieros -**

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, 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.

## **2.9 Cuentas por cobrar comerciales -**

Las cuentas por cobrar comerciales son los montos que adeudan los clientes sustancialmente por los diferentes servicios y venta de bienes que realizan las subsidiarias de la Compañía. Si su cobranza se espera ocurra en un año o menos se clasifican como activos corrientes. De lo contrario, se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro.

## **2.10 Inventarios -**

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

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

## **2.11 Inversiones en subsidiarias y asociadas -**

### **a) Subsidiarias -**

Las subsidiarias son las entidades sobre las que la Compañía posee control, esto es poder de gobernar sus políticas operativas y financieras generalmente por ser propietario de más de la mitad de sus acciones con derecho a voto. La Compañía también evalúa la existencia de control en los casos en los que sin poseer más de 50% de los derechos a voto, sí puede gobernar las políticas financieras y operativas por virtud de un control de facto.

El control de facto puede surgir en circunstancias en las que el conjunto de los derechos a voto de la Compañía comparado con los derechos a voto y dispersión de los otros accionistas le da a la Compañía el poder de gobernar las políticas financieras y operativas, entre otras. Las inversiones en subsidiarias se registran al costo. La Compañía reconoce en el estado separado de resultados integrales los ingresos por los dividendos recibidos en subsidiarias cuando surja el derecho a recibirlos. En el caso de las asociaciones en participación sobre las que la Compañía posee control se incorporan en los estados financieros los activos, pasivos, ingresos y gastos de las asociaciones en participación, dada su esencia económica y su vínculo con la Compañía. Asimismo en el patrimonio se registran los aportes y devoluciones efectuadas por parte de los asociados que conforman las asociaciones en participación así como las distribuciones de resultados realizados por los mismos por parte de la Compañía.

### **b) Asociadas -**

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

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

## 2.12 Propiedades de inversión -

Las propiedades de inversión se presentan al costo menos su depreciación acumulada y, si las hubiere, las pérdidas acumuladas por deterioro. Los costos subsecuentes atribuibles a propiedades de inversión se capitalizan sólo cuando es probable que se generen beneficios económicos futuros asociados con el activo para la Compañía y el costo de estos activos pueda ser medido razonablemente, caso contrario se imputa a gasto cuando se incurren.

Los gastos de mantenimiento y de reparación se reconocen en resultados en el período en el que éstos se incurren. Cuando el valor en libros de un inmueble es mayor que su valor recuperable estimado se reduce inmediatamente a su valor recuperable. El costo y la depreciación acumulada de los inmuebles vendidos o dados de baja se eliminan de sus respectivas cuentas y la utilidad o pérdida se afecta a los resultados integrales del período. La depreciación de estos bienes se calcula por el método de línea recta a una tasa que se considera suficiente para absorber el costo de los activos al término de su vida útil. La vida útil estimada de dichos inmuebles es de aproximadamente 25 años.

## 2.13 Instalaciones, maquinaria y equipos -

Estos activos se registran a su costo histórico menos su depreciación acumulada. El costo histórico incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de estas partidas.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía, y el costo de estos activos se pueda medir confiablemente. El valor en libros del activo reemplazado es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado de resultados en el período en el que se incurren.

Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente separado. A su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva.

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

	<u>Años</u>
Instalaciones	Entre 20 y 33
Maquinaria y equipo	Entre 10 y 20
Unidades de transporte	Entre 5 y 10
Muebles y enseres	Entre 4 y 10
Equipos de cómputo	Entre 4 y 5

Los valores residuales y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera. El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

Los resultados por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos. Estas son reconocidas en el rubro "Otros ingresos" u "Otros gastos" en el estado de resultados integrales.

## 2.14 Deterioro de activos no financieros -

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que su valor en libros podría no recuperarse. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre su valor razonable y su valor en uso.



Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). El valor en libros de activos no financieros distintos de la plusvalía mercantil que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de reporte para verificar posibles reversiones del deterioro.

#### **2.15 Cuentas por pagar comerciales -**

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

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

#### **2.16 Otros pasivos financieros -**

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

Los cargos incurridos para obtener los préstamos se reconocen como costos de la transacción en la medida de que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso estos cargos difieren hasta el momento en que el préstamo se reciba.

#### **2.17 Costos de endeudamiento -**

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

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

#### **2.18 Impuesto a la renta corriente y diferido -**

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

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

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

Sin embargo, el impuesto a la renta diferido que surge del reconocimiento inicial de la plusvalía mercantil no es reconocido; asimismo, el impuesto diferido no se contabiliza si surge del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecte ni la utilidad o pérdida contable o tributaria. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias (y legislación) que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido se realice o se pague.

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

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

El impuesto a la renta diferido de las diferencias temporales que surgen de inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos no es reconocido debido a la excepción de NIC 12 en relación a este tema ya que el periodo de reversión de las diferencias temporales es controlado por la Compañía y es probable que las diferencias temporales no se reviertan en un futuro cercano.

## **2.19 Beneficios a los empleados -**

### **a) Participación en las utilidades -**

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por participación de los trabajadores en las utilidades sobre la base de las disposiciones legales vigentes. La participación de los trabajadores en las utilidades se calcula aplicando la tasa de 5% a la materia imponible determinada de acuerdo con la legislación tributaria vigente.

### **b) Gratificaciones -**

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

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

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

### **d) Vacaciones -**

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

## **2.20 Otras provisiones -**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, legal o asumida, que resulta de eventos pasados que es probable que requiera la salida de recursos que involucren beneficios económicos para su liquidación y su monto se pueda estimar confiablemente.

Si el valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan usando una tasa, antes de impuestos, que refleje, cuando sea apropiado, los riesgos específicos del pasivo. La reversión del descuento por el paso del tiempo origina el aumento de la obligación que se reconoce con cargo al estado de resultados integrales como gasto financiero.

Las obligaciones contingentes se revelan cuando su existencia sólo se confirmará por eventos futuros o su monto no se puede medir de manera confiable. Los activos contingentes no se reconocen, y se exponen sólo si es probable que la Compañía genere un ingreso de beneficios económicos en el futuro.

### **2.21 Capital emitido -**

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio.

### **2.22 Reconocimiento de ingresos -**

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

#### **a) Venta de bienes inmuebles -**

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

#### **b) Ingresos por servicios prestados -**

Los ingresos por servicios prestados se reconocen en el período contable en el que se prestan, con referencia al servicio específico completo, calculado sobre la base del servicio realmente brindado como una porción del total de los servicios a ser brindados.

#### **c) Ingreso por intereses -**

Los ingresos por intereses se reconocen sobre la base de la proporción de tiempo transcurrido, usando el método de interés efectivo.

#### **d) Ingreso por dividendos -**

Los ingresos por dividendos son reconocidos cuando existe el derecho a recibir el pago del mismo.

### **2.22 Arrendamientos -**

Los arrendamientos en los que una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad son retenidos por el arrendador se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos efectuados bajo un arrendamiento operativo (neto de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan al estado de resultados sobre la base del método de línea recta en el período del arrendamiento.

Los arrendamientos de vehículos en los que la Compañía asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al menor valor que resulte de comparar el valor razonable del activo arrendado y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento.

Cada cuota de arrendamiento se distribuye entre el pasivo y el cargo financiero de modo que se obtenga una tasa constante sobre el saldo pendiente de pago. La obligación por cuotas de arrendamiento correspondientes, neto de cargos financieros, se incluye en otros pasivos financieros. El elemento de interés del costo financiero se carga al estado de resultados en el período del arrendamiento de manera que se obtenga una tasa de interés periódica constante sobre el saldo del pasivo para cada período. Los vehículos adquiridos a través de arrendamientos financieros se deprecian a lo largo de su vida útil o en el período del arrendamiento, el menor.

### **2.23 Distribución de dividendos -**

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

### **2.24 Pasivos y activos contingentes -**

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sólo se revelan en nota a los estados financieros, a menos de que la posibilidad de la utilización de recursos sea remota. Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y sólo se revelan cuando es probable que se produzca un ingreso de recursos a la Compañía.

## **3 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS**

La gestión de riesgos es llevada a cabo por la Gerencia bajo instrucciones del Directorio de la Compañía. La Gerencia gestiona la administración general de riesgos en áreas específicas, tales como el riesgo de tipo de cambio, riesgo de precio, el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y para la inversión de los excedentes de liquidez así como de riesgos financieros y ejerce supervisión y monitoreo periódico.

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

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de precio, riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Compañía considera la utilización de otros derivados, en el caso de que pueda identificar riesgos que generen efecto en la Compañía en el corto y mediano plazo.

#### **a) Riesgos de mercado -**

##### **i) Riesgos 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. La Gerencia sigue los lineamientos de la política corporativa de protección del riesgo cambiario a través de instrumentos derivados.

Al 31 de diciembre de 2014, el estado de situación financiera separado incluye activos y pasivos en moneda extranjera equivalentes a S/.15.6 millones y S/.45.3 millones, respectivamente (S/.10.9 millones y S/.167.4 millones al 31 de diciembre de 2013).

La pérdida neta por diferencia en cambio por el año 2014 es de S/.6.5 millones (S/.10.8 millones de ganancia al 31 de diciembre de 2013).

Si al 31 de diciembre 2014, el nuevo sol se hubiera revaluado/devaluado en 2% en relación con el dólar estadounidense; con todas las otras variables mantenidas constantes, la utilidad antes de impuestos del año se habría incrementado/disminuido en S/.1.8 millones (S/.3.1 millones en 2013).

ii) Riesgo de precio -

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

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

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de sus obligaciones financieras a largo plazo. Las obligaciones financieras a tasas fijas exponen a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La política de la Compañía es mantener su endeudamiento en la medida posible en instrumentos que devengan tasas fijas. Las obligaciones con tasas variables son para aquellas a corto plazo, en el que el riesgo de variación es mínimo.

Los ingresos y flujos de caja operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado. La Compañía no tiene activos significativos que devenguen intereses. Por todo lo expuesto, la Gerencia no considera necesario revelar análisis de sensibilidad considerando que las tasas de interés de su financiamiento son fijas.

b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalente de efectivo, y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de sus clientes, que incluye a los saldos pendientes de cuentas por cobrar. En relación a bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes sean como mínimo de 'A'. La administración de la Compañía evalúa la calidad crediticia del cliente, tomando en consideración su posición financiera, la experiencia pasada y otros factores. Se establecen límites de crédito individuales de acuerdo con los límites fijados por el directorio sobre la base de las calificaciones internas o externas. El uso de los límites de crédito se monitorea con regularidad.

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

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

c) Riesgo de liquidez -

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalente de efectivo y la posibilidad de comprometer y/o tener comprometida disponibilidad de financiamiento a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito. En ese sentido, la Compañía no tiene riesgos significativos de liquidez ya que históricamente 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 cubrir 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 cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	Menos de 1 año S/.000	Entre 1 y 2 años S/.000	Entre 2 y 5 años S/.000	Más de 5 años S/.000	Total S/.000
<b>Al 31 de diciembre de 2014</b>					
Otros pasivos financieros (excepto arrendamientos financieros)	143,704	-	-	-	143,704
Arrendamientos financieros	5,208	3,505	10,565	6,436	25,714
Cuentas por pagar comerciales	30,582	-	-	-	30,582
Cuentas por pagar a partes Relacionadas	21,876	109,126	-	-	131,002
Otras cuentas por pagar	57,192	4,761	-	-	61,953
	<u>258,562</u>	<u>117,392</u>	<u>10,565</u>	<u>6,436</u>	<u>392,955</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2013</b>					
Otros pasivos financieros (excepto arrendamientos financieros)	78,443	7,159	28,968	-	114,570
Arrendamientos financieros	3,277	3,172	9,516	11,380	27,345
Cuentas por pagar comerciales	39,804	-	-	-	39,804
Cuentas por pagar a partes Relacionadas	21,493	28,500	-	-	49,993
Otras cuentas por pagar	73,013	6,133	3,899	-	83,045
	<u>216,030</u>	<u>44,964</u>	<u>42,383</u>	<u>11,380</u>	<u>314,757</u>

### 3.2 Administración del riesgo de capital -

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

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

La compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital total. La deuda neta corresponde al total del endeudamiento (incluyendo el endeudamiento corriente y no corriente) menos el efectivo y equivalente de efectivo. El capital total corresponde al patrimonio tal y como se muestra en el estado de situación financiera más la deuda neta.

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

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000 (Reestructurado)
Total otros pasivos financieros (Nota 14)	160,682	130,172
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 7)	( 45,971)	( 31,956)
Deuda neta (a)	114,711	98,216
Patrimonio (b)	260,770	259,080
Total capital (a) + (b)	<u>435,611</u>	<u>385,960</u>
Ratio de apalancamiento (a) / (a) + (b)	<u>0.31</u>	<u>0.28</u>

### **3.3 Estimación del valor razonable -**

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, provenientes de precios).
- Nivel 3: Medición basada en información sobre el activo o pasivo que no proviene de fuentes que puedan ser confirmadas en el mercado (es decir, información no observable, generalmente basada en estimados y supuestos internos de la Compañía).

El valor en libros del efectivo y equivalente de efectivo corresponde a su valor razonable. La Compañía considera que el valor en libros de las cuentas por cobrar y cuentas por pagar corrientes, es similar a sus valores razonables debido a su vencimiento en el corto plazo. El valor razonable de los pasivos financieros, revelado en la Nota 13, ha sido estimado descontando los flujos de efectivo contractuales futuros a la tasa de interés vigente en el mercado y que está disponible para la Compañía para instrumentos financieros similares.

## **4 ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS**

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

### **4.1 Estimados y criterios contables críticos -**

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

#### **a) Revisión de valores en libros y provisión para deterioro -**

La Compañía aplica los lineamientos señalados en la NIC 36 para determinar si un activo permanente requiere de una provisión por deterioro. Esta determinación requiere de uso de juicio profesional por parte de la Gerencia para analizar los indicadores que podrían indicar deterioro así como en la determinación del valor en uso. En este último caso se requiere la aplicación de juicio en la elaboración de flujos de caja futuros que incluye la proyección del nivel de operaciones futuras de la Compañía, proyección de factores económicos, así como la elección de la tasa de descuento a ser aplicada a este flujo. De acuerdo con la evaluación de la Gerencia, no se han identificado indicios de deterioro.

#### **b) Impuesto a la renta -**

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía busca asesoría profesional en materia tributaria antes de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aún cuando la Gerencia considera que sus estimaciones son prudentes y apropiadas, pueden surgir diferencias de interpretación con la administración tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.

### **4.2 Juicios críticos en la aplicación de las 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 REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre de 2013 se han reestructurado con el objeto de dar efecto a la aplicación del método de participación patrimonial para reconocer las inversiones en subsidiarias y asociadas (nota 2.2).

El cambio contable requirió ajustes al estado de situación financiera como sigue:

	<b>Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>Otros resultados integrales</b>	<b>Resultados acumulados</b>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
Saldos al 1 de enero de 2013 (previamente reportados)	82,799	-	7,137
Impacto del cambio contable	<u>13,907</u>	<u>-</u>	<u>13,907</u>
Saldos reestructurados al 1 de enero de 2013	<u>96,706</u>	<u>-</u>	<u>21,044</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013 (previamente reportados)	81,983	-	18,366
Impacto del cambio contable al 1 de enero de 2013	13,907	-	13,907
Impacto del cambio contable del año	<u>( 2,213)</u>	<u>-</u>	<u>( 2,213)</u>
Saldos reestructurados al 31 de diciembre de 2013	<u>93,677</u>	<u>-</u>	<u>30,060</u>

Los ajustes en el estado de ganancias y pérdidas se resumen así:

	<b>Por el año terminado el 31 de diciembre de</b>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
Disminución en dividendos recibidos de subsidiarias	( 21,421)	( 18,432)
Aumento en resultados de empresas subsidiarias	<u>19,638</u>	<u>16,283</u>
	<u>( 1,783)</u>	<u>( 2,149)</u>

Las siguientes partidas del estado de flujos de efectivo del año 2013 se modifican como resultado de la contabilización del valor patrimonial como sigue:

	<b>Previamente emitido</b>	<b>Reestructurado</b>
	<u>42,354</u>	<u>40,141</u>
Utilidad del año antes de impuestos	<u>42,354</u>	<u>40,141</u>
Ajuste al resultado que no afecta flujo de efectivo:		
Participación en los resultados de subsidiarias bajo el método de participación patrimonial	<u>-</u>	<u>( 16,283)</u>
Otras cuentas por cobrar a partes relacionada	<u>4,843</u>	<u>4,843</u>



## 6 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 6.1 Instrumentos financieros por categoría -

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u> (Reestructurado)
<b>Activos según estado de situación financiera</b>		
Préstamos y cuentas por cobrar:		
- Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 7)	45,971	31,956
- Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, excluye anticipos a proveedores	67,129	27,584
- Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 9)	8,049	2,161
	<u>121,149</u>	<u>61,701</u>
<b>Pasivos según estado de situación financiera</b>		
Otros pasivos financieros		
- Otros pasivos financieros (Nota 14)	140,369	109,298
- Arrendamientos financieros (Nota 14)	20,313	20,874
- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (excluye pasivos no financieros)	46,220	61,424
- Cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 9)	131,002	49,579
	<u>337,904</u>	<u>241,175</u>

### 6.2 Calidad crediticia de los activos financieros -

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

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

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u> (Reestructurado)
Efectivo y equivalente de efectivo (*)		
Banco de Crédito del Perú (A+)	30,476	22,602
Banco Continental (A+)	13,789	7,522
Banco Scotiabank (A)	148	148
Banco Interbank (A)	968	1,171
Otros menores	536	448
Total efectivo y equivalente de efectivo	<u>45,917</u>	<u>31,891</u>

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

Con relación a la calidad crediticia de los clientes, el Grupo los clasifica en tres categorías:

- clientes/partes relacionadas nuevos (menores a 6 meses),
- clientes existentes /partes relacionadas (con más de 6 meses de vínculo comercial) sin incumplimientos en el pasado, y
- clientes existentes /partes relacionadas (con más de 6 meses de vínculo comercial) con incumplimientos en el pasado.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la totalidad de la cartera de la Compañía se ubicaba en la segunda categoría. Asimismo, de las cuentas que están en cumplimiento de sus términos contractuales, no existen algunas que hayan sido renegociadas.

## 7 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El saldo de esta cuenta se encuentra conformado como sigue:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
		(Reestructurado)
Fondo fijo	54	65
Cuentas corrientes	45,917	31,891
	<u>45,971</u>	<u>31,956</u>

## 8 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

El valor razonable de las cuentas por cobrar es similar a su valor nominal debido a que el periodo promedio de cobro es de 30 días. Estas cuentas por cobrar son de vencimiento corriente, no devengan intereses y no cuentan con garantías específicas.

Al 31 de diciembre de 2014 las facturas por cobrar derivan de la venta de oficinas del proyecto Real 8 por S/.36.5 millones, alquileres de los módulos y locales del Centro Comercial el Agustino por S/.2.5 millones, y S/.9.1 millones que corresponden a la venta de departamentos.

Al 31 de diciembre de 2013 las facturas por cobrar derivan de los alquileres de los módulos y locales del Centro Comercial El Agustino por S/.1.6 millones, y 1.4 millones que corresponden a la venta de departamentos y servicios de gerencia de proyecto por S/ 0.2 millones.

El detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar es el siguiente:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
		(Reestructurado)
A 30 días	11,633	3,240
A más de 30 días	36,462	-
	<u>48,095</u>	<u>3,240</u>

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de reporte es el valor en libros de las cuentas por cobrar.

## 9 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las siguientes transacciones se realizaron entre partes relacionadas:

a) Venta de servicios -

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
		(Reestructurado)
Venta de servicios:		
- Matriz	-	15
- Asociadas	854	1,100
	<u>854</u>	<u>1,115</u>

Los servicios se prestan a precios vigentes en el mercado local y en términos similares a aquéllos disponibles a terceros.

b) Compensación de la gerencia clave -

La gerencia clave incluye a los directores (ejecutivos y no ejecutivos). La compensación pagada o por pagar a la gerencia clave en el 2014 ascendió a S/.2.1 millones (S/.1.86 millones en el 2013).

c) Adquisición de servicios -

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
		(Reestructurado)
Adquisición de servicios:		
- Asociadas	16,305	22,905
- Matriz	<u>5,428</u>	<u>4,294</u>
	<u>21,733</u>	<u>27,199</u>

Los servicios son adquiridos a precios vigentes en el mercado local y en términos similares a aquéllos disponibles a terceros.

d) Saldos al cierre del año resultante de las ventas/compras de bienes/servicios -

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
Cuentas por cobrar a partes relacionadas:		
Relacionadas	838	534
Subsidiarias	<u>7,211</u>	<u>1,627</u>
	<u>8,049</u>	<u>2,161</u>
Cuentas por pagar a partes relacionadas:		
Matriz principal	114,767	45,165
Relacionada	15,684	3,907
Subsidiarias	<u>551</u>	<u>507</u>
	<u>131,002</u>	<u>49,579</u>
Menos:		
Parte no corriente	( <u>109,126</u> )	( <u>28,500</u> )
Parte corriente	<u>21,876</u>	<u>21,079</u>

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo por pagar a la matriz Graña y Montero S.A.A. incluye una deuda producto de préstamos para el pago de deudas por financiamiento bancario destinado a inversiones en los proyectos: los Parques de Callao por un importe de S/.13.9 millones a una tasa de interés de 5.95% y con vencimiento en marzo 2015, los Parques de San Martín, Rivera Navarrete, Los Parques de Chiclayo y Los Parques de Villa El Salvador II por un importe de S/.20.7 millones a una tasa de interés de 5.73% y con vencimiento en octubre 2015, Parques del Mar por un importe de S/.16.5 millones a una tasa de interés de 6.92% y con vencimiento en enero 2016, Klimt por un importe de S/.14.3 millones a una tasa de interés de 6.62% con vencimiento en diciembre 2015. Asimismo se destinó S/ 28 millones para inversión en el "Proyecto Panorama" a una tasa de interés de 6.36% con vencimiento en noviembre 2015. No existen garantías por estos préstamos.

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas surgen principalmente de transacciones de prestación de servicios venta y vencen dos meses después de la fecha de la venta. Estas cuentas por cobrar no tienen garantías y no generan intereses. No se han hecho provisiones por estas cuentas por cobrar a partes relacionadas.

Las cuentas por pagar a partes relacionadas surgen principalmente de transacciones de valorizaciones de obra y servicios prestados, y vencen dos meses después de la fecha de la compra.

Asimismo, incluyen los saldos pendientes por los préstamos recibidos de la Matriz.

## 10 INVENTARIOS

El saldo de esta cuenta se encuentra conformado como sigue:

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>S/.000</b>	<b>S/.000</b> (Reestructurado)
Terrenos	403,047	321,834
Obras en proceso	84,770	101,677
Materiales de construcción	750	1,617
Inmuebles terminados	<u>45,756</u>	<u>57,671</u>
	<u>534,323</u>	<u>482,799</u>

Terrenos -

Al 31 de diciembre de 2014, esta partida incluye principalmente un terreno ubicado en el distrito de Comas por un costo de S/.61 millones, en el cual se desarrollará el proyecto Los Parques de Comas, con aproximadamente 10,512 viviendas sociales (S/.57 millones al 31 de diciembre de 2013); un terreno por S/.78.8 millones, ubicado en la Av. El Ejército, Urb. Santa Cruz en Miraflores en donde se desarrollará el Proyecto Espacio, que será un complejo constituido por un hotel 5 estrellas, centro de convenciones, empresarial, cultural, comercial y edificios residenciales (S/.78.3 millones al 31 de diciembre de 2013); un terreno ubicado en la Av. Pezet 583, San Isidro de S/.52 millones para el desarrollo de un edificio de lujo de 32 departamentos de más de 300 m2 cada uno (S/.47.9 millones al 31 de diciembre de 2013), un terreno ubicado en la Av. Argentina 2430-Callao, en el cual se desarrollará el proyecto Los Parques del Callao por un costo de S/.54.8 millones, con aproximadamente 984 viviendas sociales en 9 etapas (S/.52.4 millones al 31 de diciembre de 2013); un terreno ubicado en el distrito de San Isidro de 0.1 hectáreas por un costo de S/.5 millones para el desarrollo del proyecto Real 2 que constará de 52 oficinas en 1 etapa (S/.3.5 millones al 31 de diciembre del 2013); un terreno ubicado en la provincia de Chiclayo de 0.8 hectáreas por un costo de S/.5.2 millones para el desarrollo de un proyecto de vivienda social de 230 departamentos en 2 etapas (S/.3.8 millones al 31 de diciembre de 2013); un terreno ubicado en la provincia de Chimbote de 11.5 hectáreas por un costo de S/.16 millones para el desarrollo de un proyecto de vivienda social que consta de 2,500 unidades inmobiliarias previsto en 7 etapas (S/.13.6 millones al 31 de diciembre de 2013); y un terreno ubicado en el distrito de San Martín de Porres por un costo de S/.12.6 millones, en el cual se desarrollará el proyecto Los Parques de Naranjal con aproximadamente 300 departamentos previsto en 1 etapa (S/.11.6 millones al 31 de diciembre de 2013).

Un terreno ubicado en el distrito de San Miguel de 1.4 hectáreas para el desarrollo de un proyecto de vivienda tradicional de 1,004 departamentos en 4 etapas por un costo de S/.67.3 millones; un terreno ubicado en Villa El Salvador III por S/.19.1 millones y finalmente un terreno ubicado en la provincia de Huancayo de 8.5 hectáreas adquirido en el 2014 con una inversión de S/.11 millones para el desarrollo de un proyecto de vivienda social que consta de 900 unidades inmobiliarias previsto en 4 etapas.

#### Obras en proceso -

Al 31 de diciembre de 2014, este rubro incluye principalmente la 2da etapa del proyecto Los Parques de San Martín por S/.35 millones que al igual que la 1ra etapa consta de 20 edificios multifamiliares de 5, 10 y 12 pisos ubicado en el distrito de San Martín de Porres; el proyecto Rivera Navarrete por S/.22 millones que consta de 17 oficinas que van desde los 350 m<sup>2</sup> hasta 680 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito de San Isidro; el proyecto de Villa El Salvador 2 por S/.17 millones que consta 280 departamentos en 1 etapa y distribuido en 20 edificios, ubicado en el distrito de Villa El Salvador; y los Parques de Piura Etapa I por S/.10 millones.

Al 31 de diciembre de 2013, este rubro incluye principalmente el proyecto de Vivienda Social "Los Parques de Carabaylo" Etapa 2 por S/.10.3 millones que consta de 24 edificios de 4 pisos cada uno ubicado en Carabaylo, el proyecto de vivienda social "Los Parques de San Martín" por S/.39.2 millones, el proyecto de vivienda tradicional "El Sol" ubicado en Barranco, por S/.9.9 millones y el proyecto Real 8-9, edificio de 16 pisos con 32 oficinas de más de 500 m<sup>2</sup> por S/.21.4 millones, el proyecto Los Parques de Piura por S/.20.8 millones para el desarrollo de 147 edificios de 4 pisos cada uno.

Durante el año 2014, la Compañía ha capitalizado en estas obras costos de financiamiento por S/.5.3 millones y por el 2013 S/.5 millones, relacionados con activos calificados

#### Materiales de construcción -

Este saldo corresponde a los materiales de construcción de los siguientes proyectos: Los Parques de Piura por S/.0.1 millones; Los Parques de San Martín por S/.0.09 millones; Los Parques de Nuevo Chimbote por S/.0.08 millones y el Proyecto Villa El Salvador II por S/.0.5 millones.

#### Inmuebles terminados -

Al 31 de diciembre 2014, este rubro incluye principalmente proyecto de vivienda social Los Parques de San Martín de Porres Etapa 1 por S/.24 millones que consta de 8 frentes con edificios de 5, 10 y 12 pisos; los Parques de Carabaylo Etapa 2 por S/.13 millones, proyecto que consta de 2 frentes con edificios de 4 pisos ubicados en el distrito de Carabaylo; Los Parques de Piura Etapa 1 por S/.4 millones que consta de 147 edificios de 4 y 5 pisos cada uno ubicado en el Departamento de Piura; Proyecto El Sol por S/.4.4 millones proyecto de vivienda tradicional que consta de 40 departamentos en 1 edificio ubicado en el distrito de Barranco; y el proyecto Parque Central de 22 edificios multifamiliares ubicado en el cercado de Lima que en sus últimas unidades por entregar representa un importe de S/.6 millones.

Al 31 de diciembre de 2013, este rubro estaba compuesto por el proyecto "Pezet 961" por S/.23.4 millones, proyecto que consta de 15 edificios de 15 pisos cada uno ubicado en el San Isidro Lima, el proyecto de Vivienda Social "Los Parques de Piura" por S/.31.2 millones que consta de 147 edificios de 4 y 5 pisos cada uno ubicado en el Departamento de Piura, el proyecto "Parque Central Club Residencial" por S/.14.1 millones, el proyecto de vivienda social "Los Parques de Villa El Salvador" por S/.1.1 millones que consta de 33 edificios multifamiliares de un total de 660 vivienda pisos ubicado en el distrito de Villa El Salvador.

## 11 INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

El cuadro a continuación detalla las subsidiarias y asociadas de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y 2013. Las asociadas enumeradas a continuación cuentan con un capital social de acciones comunes que son mantenidas directamente por la Compañía. Ninguna de las asociadas cotiza en bolsa; por lo tanto, no existe un precio de mercado cotizado disponible para sus acciones.

Entidad	Tipo de acción	Participación en el capital		Valor en libros Al 31 de diciembre de	
		2014 %	2013 %	2014 S/.000	2013 S/.000
<b>Subsidiarias</b>					
Inmobiliaria Almonte S.A.C.	Común	50.44	50.44	63,554	67,754
Las Lomas S.A	Común	99.99	99.99	88	2,062
Inmobiliaria Los Juncos S.A.	Común	99.00	99.00	475	399
GMVBS S.A.	Común	50.00	50.00	2,507	9,433
				<u>66,624</u>	<u>79,648</u>
<b>Asociadas:</b>					
Panorama Plaza de Negocios	Común	35.00	-	38,972	-
Proyectos Inmobiliarios Consultores S.A.	Común	22.50	22.50	18,303	14,029
				<u>57,275</u>	<u>14,029</u>
				<u>123,899</u>	<u>93,677</u>

### a) Promoción Inmobiliarios Consultores S.A. -

Esta entidad cuenta dentro de sus activos una inversión en Promotores Inmobiliarios del Sur, empresa que tiene como principal activo un terreno ubicado en Lurín de 24, 957,300 m<sup>2</sup>, en el que se desarrollarán proyectos inmobiliarios. La Gerencia, basada en recientes tasaciones del inmueble, sustenta que el valor comercial de estos terrenos es superior a su valor en libros. Ver nota 1-b).

### b) Asociación en Participación "Panorama Plaza de Negocios" -

Este proyecto se desarrollará sobre un terreno ubicado en Av. Javier Prado Este Mz. sección II sub lote 4b-4c, Urbanización Club Golf Los Incas, Distrito de Santiago de Surco, el proyecto consiste en la construcción y venta de un edificio de oficinas conformado por parte del primer sótano y los 02 primeros niveles de locales comerciales y sobre ellos 02 torres de oficinas de 17 pisos, con un área de planta de 3,275.26m<sup>2</sup> y 09 sótanos de estacionamientos, el socio es Inversiones Maje S.A.

La participación de Viva GyM S.A es 35% en calidad de asociado en la Asociación en Participación.

El movimiento de las inversiones en subsidiarias es como sigue:

	2014 S/.000	2013 S/.000 (Reestructurado)
Saldo inicial	79,648	81,861
Dividendos	( 18,276)	( 18,432)
Participación patrimonial en resultados	11,047	16,219
Devolución de capital Las Lomas S.A.	( 1,917)	-
Devolución de capital GMVBS S.A	( 3,878)	-
Saldo final	<u>66,624</u>	<u>79,648</u>

El movimiento de las inversiones en asociadas es como sigue:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000 (Reestructurado)
Saldo inicial	14,029	14,845
Adiciones por adquisición del proyecto Panorama Plaza de Negocios	37,801	-
Dividendos	( 3,146)	-
Participación patrimonial en resultados	8,591	64
Venta de Inmobiliaria San Silvestre S.A.	-	( 860)
Venta de Inmobiliaria Viena S.A.	-	( 20)
Saldo final	<u>57,275</u>	<u>14,029</u>

En los años 2014 y 2013 se efectuaron los siguientes movimientos de importancia:

- En junio de 2014 Viva GYM S.A aportó como parte de su porcentaje de participación del "Proyecto Panorama" S/37.8 millones (US\$13.5 millones), inversión que ha generado un resultado de participación patrimonial de S/.1.17 millones.
- En los meses de mayo y septiembre 2014, por acuerdo de Junta General de Accionistas, se acordó la disminución de capital social por S/.2.06 millones y 1.81 millones respectivamente.
- En diciembre 2014, Proyectos Inmobiliarios Consultores S.A. ha recibido dividendos por un importe de S/.3.4 millones. Asimismo la inversión ha generado un resultado de participación patrimonial de S/.10.5 millones.
- En diciembre de 2013 el Grupo vendió su participación en Inmobiliaria San Silvestre S.A. El principal activo subyacente de esta asociada es un terreno ubicado en San Isidro. El precio se determinó en función al valor razonable del terreno que ascendió a S/.5.6 millones, lo que a su vez resultó en una ganancia de S/.3.2 millones que fue reconocida en el estado de resultados.
- En noviembre de 2013 se liquidó a la Inmobiliaria Viena S.A y producto de este proceso, el Grupo obtuvo un ingreso de dinero de S/.0.02 millones.

## 12 INSTALACIONES, MAQUINARIA Y EQUIPOS

El movimiento de la cuenta instalaciones, maquinaria y equipo y el de su correspondiente depreciación acumulada, por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 y 2014, es el siguiente:

	<u>Edificios</u> S/.000	<u>Maquinaria</u> S/.000	<u>Vehículos</u> S/.000	<u>Muebles y enseres</u> S/.000	<u>Obras en curso</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
Al 1 de enero de 2013 (Reestructurado)						
Valor neto en libros	1,967	-	413	1,965	22	4,397
Adiciones	1,556	-	-	889	( 16)	2,429
Cargo por depreciación	( 829)	-	( 96)	( 330)	-	( 1,255)
Valor en libros neto al cierre	<u>2,694</u>	<u>-</u>	<u>317</u>	<u>2,554</u>	<u>6</u>	<u>5,571</u>
Costo	4,912	-	477	3,261	6	8,654
Depreciación acumulada	( 2,218)	-	( 160)	( 707)	-	( 3,083)
Valor neto en libros al 31 diciembre de 2013 (Reestructurado)	<u>2,694</u>	<u>-</u>	<u>317</u>	<u>2,554</u>	<u>6</u>	<u>5,571</u>
Al 1 de enero de 2014						
Valor neto en libros	2,694	-	317	2,554	6	5,571
Adiciones	1,684	2	-	72	1,479	3,237
Ajustes y/o reclasificaciones	153	-	-	29	( 182)	-
Cargo por depreciación	( 1,048)	-	( 88)	( 383)	-	( 1,519)
Valor en libros neto al cierre	<u>3,483</u>	<u>2</u>	<u>229</u>	<u>2,272</u>	<u>1,303</u>	<u>7,289</u>
Van:	<u>3,483</u>	<u>2</u>	<u>229</u>	<u>2,272</u>	<u>1,303</u>	<u>7,289</u>

	<u>Edificios</u> S/.000	<u>Maquinaria</u> S/.000	<u>Vehículos</u> S/.000	<u>Muebles y enseres</u> S/.000	<u>Obras en curso</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
Vienen:	3,483	2	229	2,272	1,303	7,289
Costo	6,717	2	477	3,362	1,303	11,861
Depreciación acumulada	(3,234)	-	(248)	(1,090)	-	(4,572)
Valor neto en libros al 31 diciembre de 2014	3,483	2	229	2,272	1,303	7,289

Al 31 de diciembre de 2014, las edificaciones por un valor de S/.3.5 millones comprenden las casetas de ventas y letreros instalados en los proyectos con vida útil en función a la duración de los proyectos (al 31 de diciembre de 2013 este rubro estaba comprendido por un valor de S/.2.7 millones).

Al 31 de diciembre de 2014, los muebles y enseres por un valor de S/.2.2 millones comprenden mobiliario de las casetas de ventas instalados en los proyectos con vida útil en función a la duración de los proyectos. Al 31 de diciembre de 2013 este rubro estaba comprendido por un valor de S/.2.5 millones.

### 13 PROPIEDADES DE INVERSION

El saldo de esta cuenta se encuentra conformado como sigue:

	<u>Terrenos</u> S/.000	<u>Edificios</u> S/.000	<u>Obras en curso</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
<b>Al 1 de enero de 2013</b>				
Valor neto en libros	2,220	33,007	745	35,972
Adiciones	-	44	2,932	2,976
Transferencias	-	3,044	(3,055)	(11)
Cargo por depreciación	-	(1,992)	-	(1,992)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2013	2,220	34,103	622	36,945
Costo	2,220	37,839	622	40,681
Depreciación acumulada	-	(3,736)	-	(3,736)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2013	2,220	34,103	622	36,945
<b>Al 1 de enero de 2014</b>				
Valor neto en libros	2,220	34,103	622	36,945
Adiciones	-	843	606	1,449
Transferencias	-	22	(22)	-
Cargo por depreciación	-	(2150)	-	(2,150)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2014	2,220	32,818	1,206	36,244
Costo	2,220	38,704	1,206	42,130
Depreciación acumulada	-	(5,886)	-	(5,886)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2014	2,220	32,818	1,206	36,244

El edificio y el terreno comprenden la construcción del Centro Comercial Parque Agustino.

La depreciación del periodo se incluye en el rubro de costo por servicios.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el valor de mercado de las propiedades de inversión ascendió a S/.53,074,941 y S/.51,633,389 respectivamente.



## 14 OTROS PASIVOS FINANCIEROS

El saldo de esta cuenta se encuentra conformado como sigue:

	<b>Total</b>		<b>Corriente</b>		<b>No Corriente</b>	
	<b>Al 31 de diciembre</b>		<b>Al 31 de diciembre</b>		<b>Al 31 de diciembre</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>S/.000</b>	<b>S/.000</b>	<b>S/.000</b>	<b>S/.000</b>	<b>S/.000</b>	<b>S/.000</b>
		(Reestructurado)		(Reestructurado)		(Reestructurado)
Préstamos bancarios	140,369	109,298	140,369	75,900	-	33,398
Arrendamiento financiero	20,313	20,874	3,945	1,954	16,368	18,920
Total otros pasivos financieros	<u>160,682</u>	<u>130,172</u>	<u>144,314</u>	<u>77,854</u>	<u>16,368</u>	<u>52,318</u>

### a) Préstamos bancarios -

Los préstamos fueron solicitados principalmente para el financiamiento de los siguientes proyectos:

- Los Parques de Comas, en setiembre de 2010, el Grupo firmó un contrato con el Banco Continental por un préstamo a mediano plazo hasta por S/.25.2 millones para financiar el proyecto Los Parques de Comas, entregando en garantía el terreno adquirido para el desarrollo del proyecto y firmando un contrato de fideicomiso en administración y garantía con el banco y el Ministerio de Vivienda para asegurar el desarrollo del proyecto. De este préstamo está pendiente de pago S/.5.9 millones, devenga una tasa de interés anual de 7.09% y su vencimiento es setiembre 2015.
- Los Parques de San Martín y Rivera Navarrete corresponden a financiamiento de capital de trabajo y terreno respectivamente para la construcción de los proyectos con el Banco Interbank por préstamos a corto plazo por S/.36.2 millones. Estos préstamos devengan una tasa interés anual que fluctúa entre 7.80% y 8.50% tienen vencimientos entre enero 2015 y noviembre 2015.
- Los Parques de Carabayllo II financiamiento con el Banco de Crédito del Perú a corto plazo por S/.7.1 millones destinado a la construcción del proyecto. Este préstamo devenga una tasa interés anual de 7.28% y tiene vencimiento en enero 2015.
- Los Parques de Piura, se firmaron 2 contratos con el Banco de Crédito del Perú por préstamos a corto plazo por S/.3.8 millones para la construcción del proyecto. Estos préstamos devengan una tasa interés anual que fluctúa entre 7.28% y 7.90% y tienen vencimientos en enero 2015.
- Real 8 se firmó un contrato con el Banco de Crédito del Perú para el descuento de letras por S/.34.8 millones (US\$11.6). La tasa de descuento es de 5.24% y vencen en noviembre 2015.
- Los Parques de Naranjal, Klimt, Huancayo, Los Parques de Villa El Salvador II, Los Parques del Mar, se firmaron 7 contratos con Bancolombia por préstamos a corto plazo por S/.52.7 millones (US\$17.6). Estos préstamos devengan una tasa interés anual que fluctúa entre 2.83% y 3.32% y tienen vencimientos entre enero 2015 y junio 2015.

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía tiene líneas de crédito no utilizadas por S/.7.3 millones (S/.272 millones al 31 de diciembre de 2013).

b) Obligaciones por arrendamiento financiero -

Corresponde al arrendamiento financiero con el Banco de Crédito del Perú por el Centro Comercial Agustino. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, las obligaciones por arrendamiento financiero son como sigue:

	<u>2014</u> <u>S/.000</u>	<u>2013</u> <u>S/.000</u> (Reestructurado)
Hasta 1 año	5,208	3,277
Mayor a 1 año y hasta 5 años	<u>20,506</u>	<u>24,068</u>
	<u>25,714</u>	<u>27,345</u>
Cargos financieros futuros sobre contratos de arrendamiento financiero	( 5,401)	( 6,471)
Valor presente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	<u>20,313</u>	<u>20,874</u>

El valor presente de las obligaciones de arrendamiento financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 es como sigue:

	<u>2014</u> <u>S/.000</u>	<u>2013</u> <u>S/.000</u> (Reestructurado)
Hasta 1 año	3,945	1,954
Mayor a 1 año y hasta 5 años	<u>16,368</u>	<u>18,920</u>
	<u>20,313</u>	<u>20,874</u>

c) Valor razonable de la deuda -

El valor en libros y el valor razonable del endeudamiento en la parte que corresponde al largo plazo son como sigue:

	<u>Valor en libros</u> <u>Al 31 de diciembre</u>		<u>Valor razonable</u> <u>Al 31 de diciembre</u>	
	<u>2014</u> <u>S/.000</u>	<u>2013</u> <u>S/.000</u> (Reestructurado)	<u>2014</u> <u>S/.000</u>	<u>2013</u> <u>S/.000</u> (Reestructurado)
Otros préstamos	<u>16,368</u>	<u>52,318</u>	<u>15,454</u>	<u>49,979</u>
Total préstamos	<u>16,368</u>	<u>52,318</u>	<u>15,454</u>	<u>49,979</u>

Los valores razonables de los préstamos de vencimiento corriente se aproximan a sus valores en libros dado que el impacto de su descuento no es significativo. Los valores razonables se basan en flujos de efectivo descontados usando tasas de endeudamiento de 7.6% y 7.5%. (2013: 7.6% y 7.5%).

## 15 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2014 las cuentas por pagar comerciales comprenden principalmente una deuda de S/.19 millones relacionada a la compra de un terreno ubicado en el distrito de San Miguel para el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado "Los Parques del Mar", asimismo, cuentas por pagar relacionadas principalmente al desarrollo de proyectos inmobiliarios Los Parques de San Martín por S/.2.2 millones, "Los Parques de Piura" por S/.0.6.millones, Los Parques de Villa El Salvador II por S/.2.9 millones, Barranco por S/.1.7 millones y Real 8 por S/.0.8 millones.

Al 31 de diciembre de 2013 las cuentas por pagar comerciales comprenden principalmente una deuda de S/.28.5 millones relacionada a la compra de un terreno ubicado en el distrito de San Isidro para el desarrollo de un proyecto inmobiliario, asimismo, cuentas por pagar relacionadas principalmente al desarrollo de proyectos inmobiliarios Los Parques de San Martín por S/.2.9 millones, Pezet por S/.1.9 millones y Los Parques de Piura por S/.1.7 millones

## 16 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El saldo de esta cuenta se encuentra conformado como sigue:

	31 de diciembre de	
	2014	2013
	S/.000	S/.000 (Reestructurado)
Anticipos de clientes (a)	45,889	51,034
Préstamos de terceros (b)	10,980	15,775
Remuneraciones	2,246	2,595
Beneficios sociales	318	463
Diversos	2,094	2,787
	<u>61,527</u>	<u>72,654</u>
Menos:		
Porción no corriente	(4,679)	(9,723)
Porción corriente	<u>56,848</u>	<u>62,931</u>

- a) La Compañía ha recibido los anticipos de clientes por la venta de inmuebles en los siguientes proyectos inmobiliarios:

	31 de diciembre de	
	2014	2013
	S/.000	S/.000 (Reestructurado)
Pezet 961	-	16,323
Los Parques de Carabayllo	315	2,082
Real 8-9	-	6,535
Los Parques de San Martín	3,840	6,328
Rivera Navarrete	24,447	4,678
Barranco	2,892	10,108
Los Parques de Piura	644	3,343
Klimt	1,895	-
Real 2	7,259	-
Chimbote	1,880	59
Villa el Salvador 2	1,425	15
Otros	1,292	1,563
	<u>45,889</u>	<u>51,034</u>

- b) Con fecha 29 de diciembre de 2009, se firmó un Contrato Mutuo con un tercero mediante el cual se aceptó doce (12) letras con vencimientos semestrales desde diciembre 2010 hasta diciembre del 2016. Dichas letras devengan un interés anual de 4%.

El cronograma de pagos es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2014	2013
	S/.000	S/.000 (Reestructurado)
Hasta 1 año	6,301	6,051
Mayor a 1 año y hasta 5 años	4,679	9,724
	<u>10,980</u>	<u>15,775</u>

## 17 PARTICIPACION EN LAS UTILIDADES

De acuerdo con la legislación vigente, la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía es del 5% de la renta neta. Esta participación es gasto deducible para propósitos del cálculo del impuesto a la renta. Al 31 de diciembre de 2014, la participación a los trabajadores fue de S/.0.15. Al 31 de diciembre de 2013, la participación a los trabajadores fue de S/.0.14 millones.

## 18 PATRIMONIO

### a) Capital emitido -

El capital emitido de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 está representado por 225,459,833 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>
Hasta 2.00	2	1.91
De 39.01 al 100	2	98.09
	<u>4</u>	<u>100.00</u>

### b) Otras reservas de capital -

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.

En Junta General de Accionistas de fecha 28 de marzo de 2014 se acordó aplicar como reserva legal el importe de S/.4.3 millones que corresponden en parte a la reserva legal del ejercicio 2012 (S/.0.9 millones) y el saldo a la reserva legal del ejercicio 2013 (S/.3.4 millones).

### 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.

### Transacciones con Asociaciones en participación -

- En el 2014 se recibieron aportes de los socios para las subsidiarias principalmente de la Asociación los Parques de Comas por un importe de S/.5.7 millones, Asociación los Parques de Nuevo Chimbote por un importe de S/.0.4, Asociación Klimt 583 por un importe de S/.14.4, Asociación Los Parques de Chiclayo por un importe de S/.5.3, Asociación Los Parques del Mar por S/.27.8 millones y Asociación los Parques de Carabayllo por un importe de S/.0.3. Asimismo se efectuó la devolución de aportes los socios de la Asociación los Parques de Carabayllo por un importe de S/.0.2 millones y Asociación los Parques de San Martín por un importe de S/.3.2, distribución de utilidades por S/. 1.7 como parte de los resultados de la Asociación los Parques de Villa El Salvador I.
- En el 2013 se recibieron aportes de los socios para las Asociaciones en participación: Asociación los Parques de Callao, Asociación Klimt, Asociación los Parques de Comas, Asociación Villa El Salvador I y Asociación Los Parques de Nuevo Chimbote S/.59.4 millones. Asimismo se efectuó devolución de aportes los socios de la Asociación los Parques de

Carabayllo I, Asociación los Parques de San Martín y la Asociación Los Parques de Villa El Salvador I por un importe de S/.13.5, distribución de utilidades por S/.11.1 millones como parte de los resultados de la Asociación en Participación Carabayllo I y la Asociación los Parques de Villa El Salvador I

## 19 INGRESOS POR VENTA DE INMUEBLES

Por los años terminados el 31 de diciembre, los ingresos son los siguientes:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000 (Reestructurado)
Los Parques del Agustino	245	1,595
Los Parques del Agustino 2	177	54,713
NEO 10	601	1,170
Los Parques de Carabayllo	9,947	19,114
Los Parques de Villa El Salvador	1,877	40,414
Los Parques de San Martín	33,974	31,258
Cipreses	3,578	58,522
Pezet 961	26,621	11,629
Los Parques de Piura	24,218	8,311
Barranco	22,834	-
Real 8	38,514	-
	<u>162,586</u>	<u>226,726</u>

## 20 COSTO DE VENTAS DE INMUEBLES Y SERVICIOS PRESTADOS

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

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000 (Reestructurado)
Cargas de personal	9,131	21,699
Servicios prestados por terceros	85,012	106,521
Cargas diversas de gestión	723	7,556
Depreciación	2,405	2,938
Variación de existencias	48,608	32,190
	<u>145,879</u>	<u>170,904</u>

El costo distribuido por inmueble vendido es el siguiente:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000 (Reestructurado)
Los Parques del Agustino	308	1,342
Los Parques del Agustino 2	118	29,386
NEO 10	689	1,153
Los Parques de Carabayllo	8,045	14,055
Los Parques de Villa El Salvador	1,854	23,735
Los Parques de San Martín	27,612	23,835
Cipreses	2,524	50,786
Pezet 961	23,781	10,192
Los Parques de Piura	19,755	6,540
Barranco	19,447	-
Real 8	31,151	-
	<u>135,284</u>	<u>161,024</u>

## 21 GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS

La composición del rubro por los años terminados al 31 de diciembre incluyen las siguientes partidas:

	<u>Gastos administra- tivos</u> S/.000	<u>Gastos de ventas</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
<b>Año 2014:</b>			
Gastos del personal	226	-	226
Servicios prestados por terceros	6,376	11,181	17,557
Depreciación	1,269	-	1,269
Amortización	138	-	138
Cargas diversas de gestión	533	-	533
	<u>8,542</u>	<u>11,181</u>	<u>19,723</u>
<b>Año 2013:</b>			
Gastos del personal	2,280	-	2,280
Servicios prestados por terceros	1,950	13,536	15,486
Depreciación	339	-	339
Amortización	212	-	212
Cargas diversas de gestión	519	-	519
	<u>5,300</u>	<u>13,536</u>	<u>18,836</u>

## 22 GASTOS FINANCIEROS

Los ingresos / gastos financieros por los años terminados al 31 de diciembre comprenden:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000 (Reestructurado)
Gastos por intereses:		
- Préstamos bancarios	3,716	3,710
- Préstamos de accionistas	2,822	-
- Préstamos de terceros	556	759
- Otras cargas financieras	1,833	594
	<u>8,927</u>	<u>5,063</u>

## 23 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) Marco regulatorio - Modificaciones a la Ley del Impuesto a la Renta -

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

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

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

- c) El gasto por impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados integrales comprende:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000 (Reestructurado)
Corriente	988	806
Diferido	( 2,163)	7,006
	<u>( 1,175)</u>	<u>7,812</u>

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 (Reestructurado)
Utilidad antes del impuesto a la renta	14,450	40,141
Impuesto calculado aplicando tasa teórica	4,362	12,042
Ingresos no gravados	( 6,422)	( 4,616)
Gastos no deducibles	885	366
Cargo por impuesto a la renta	<u>( 1,175)</u>	<u>7,812</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 2014 están sujetos a fiscalización. 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 relacionadas 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 2012, la tasa del impuesto es de 0.4% aplicable al monto de los activos netos que excedan S/.1 millón.



El monto efectivamente pagado podrá utilizarse como crédito contra los pagos a cuenta del Régimen General del Impuesto a la Renta o contra el pago de regularización del Impuesto a la renta del ejercicio gravable al que corresponda.

## **24 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS**

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía presenta las siguientes contingencias:

### **a) Contingencias tributarias -**

Durante el curso del 2014, la Compañía se encuentra sujeta a fiscalización por los ejercicios 2009, 2011 y 2013. A la fecha de la emisión de los estados financieros, la administración tributaria (SUNAT) aún no emitido resoluciones de determinación y multas contra la Compañía.

### **b) Compromisos -**

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía mantiene vigente cartas fianza por un importe aproximado de US\$0.9 millones y S/.31.2 millones (US\$1.3 millones y S/.32.4 millones en 2013) que garantizan contratos suscritos con terceros.

Adicionalmente, la Compañía mantiene compromisos por S/.45.9 millones correspondientes a contratos firmados por la venta de inmuebles a terceros, los cuales se encuentran pendientes de entrega y cancelación por parte del cliente.

## **25 DIVIDENDOS POR ACCION**

En Junta General de Accionistas de fecha 28 de marzo de 2014 se acordó distribuir en calidad de dividendos por los resultados del ejercicio 2013 la suma de S/.14 millones (S/.0.01 por acción).

En Junta General de Accionistas de fecha 31 de marzo de 2013 se acordó distribuir en calidad de dividendos por los resultados del ejercicio 2012 la suma de S/.16.02 millones (S/.0.07 por acción), los que fueron adelantados en octubre 2012 la suma de S/.1.8 y en febrero 2013 la suma de S/.14.25 millones. Asimismo, en Junta General de Accionistas de octubre de 2013 se acordó distribuir como anticipo de dividendos del ejercicio 2013 la suma de S/.9.1 millones (S/.0.01 por acción).

## **26 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 separados.