

Inversiones Centenario S.A.A.

Estados financieros separados al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 junto con el dictamen de los auditores independientes

Inversiones Centenario S.A.A.

Estados financieros separados al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 junto con el dictamen de los auditores independientes

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros separados

- Estado separado de situación financiera
- Estado separado de resultados
- Estado separado de resultados integrales
- Estado separado de cambios en el patrimonio neto
- Estado separado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros separados

Dictamen de los auditores independientes

A los Accionistas de Inversiones Centenario S.A.A.

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Inversiones Centenario S.A.A., que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 y los correspondientes estados separado de resultados; de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros Separados

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

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros separados basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Perú. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados están libres de errores materiales.

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

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



Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros separados antes indicados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inversiones Centenario S.A.A. al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, así como, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas; de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis sobre información separada

Los estados financieros separados de Inversiones Centenario S.A.A. fueron preparados para cumplir con requisitos sobre presentación de información financiera vigentes en Perú y reflejan la inversión en sus subsidiarias al costo y no sobre una base consolidada. Estos estados financieros separados deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados de Inversiones Centenario S.A.A y Subsidiarias que se presenta por separado.

Lima, Perú
18 de febrero de 2014

Bedina, Zaldivar, Paredes & Asociados

Refrendado por:

Manuel Díaz
C.P.C.C. Matrícula No.30296

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012

	Nota	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	21,799	2,832
Cuentas por cobrar comerciales, neto	4	47,010	34,431
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	18(b)	2,666	187
Otras cuentas por cobrar		1,761	9,022
Inventarios, neto	5	176,935	156,065
Gastos pagados por anticipado		868	702
Total activo corriente		<u>251,039</u>	<u>203,239</u>
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales, neto	4	152,118	119,810
Inversiones financieras disponibles para la venta	6	4,265	42,404
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	7	608,901	172,550
Propiedades de inversión	8	1,166,555	895,308
Propiedades y equipo, neto	9	16,872	15,906
Activos intangibles, neto		1,109	1,206
Total activo no corriente		<u>1,949,820</u>	<u>1,247,184</u>
Total activo		<u>2,200,859</u>	<u>1,450,423</u>
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	10	602,413	119,184
Cuentas por pagar comerciales	11	52,866	19,106
Cuentas por pagar a partes relacionadas	18(b)	12,333	8,082
Pasivo por impuesto a las ganancias	13(d)	8,630	3,286
Otras cuentas por pagar	12	84,324	66,287
Total pasivo corriente		<u>760,566</u>	<u>215,945</u>
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	10	329,806	242,825
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	13	231,394	208,292
Total pasivo no corriente		<u>561,200</u>	<u>451,117</u>
Total pasivo		<u>1,321,766</u>	<u>667,062</u>
Patrimonio neto			
	14		
Capital emitido		200,000	200,000
Otras reservas de capital		40,035	40,019
Otras reservas de patrimonio		347	12,757
Resultados acumulados		638,711	530,585
Total patrimonio neto		<u>879,093</u>	<u>783,361</u>
Total pasivo y patrimonio neto		<u>2,200,859</u>	<u>1,450,423</u>

Las notas a los estados financieros separados adjuntas son parte integrante de este estado separado de situación financiera.

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado de resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012

	Nota	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Ingresos por venta de terrenos		194,705	155,485
Costo de venta de terrenos	5(e)	(108,309)	(63,839)
Margen por venta de terrenos		<u>86,396</u>	<u>91,646</u>
Ingresos por arrendamiento de inmuebles		32,091	29,009
Ingresos por arrendamiento de centros comerciales		1,903	1,568
Costo por arrendamiento de inmuebles y de centros comerciales		(3,559)	(3,151)
Margen por arrendamiento de inmuebles		<u>30,435</u>	<u>27,426</u>
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8(d)	<u>133,571</u>	<u>116,298</u>
Gastos operativos			
Gastos de administración	16	(50,307)	(33,905)
Gastos de ventas	16	(15,762)	(12,023)
Otros ingresos operativos		8,911	3,292
Otros gastos operativos		(3,842)	(3,062)
		<u>(61,000)</u>	<u>(45,698)</u>
Utilidad operativa		<u>189,402</u>	<u>189,672</u>
Otros ingresos (gastos) financieros			
Dividendos recibidos	6(d) y 7(g)	18,662	13,854
Utilidad por venta de acciones	6(b)	21,184	-
Ingresos financieros	17	29,024	26,014
Gastos financieros	17	(34,629)	(22,269)
Diferencia en cambio, neta	20.2(i)	(38,788)	12,319
Utilidad antes del gasto por impuesto a las ganancias		<u>184,855</u>	<u>219,590</u>
Impuesto a las ganancias	13(b)	(42,729)	(51,122)
Utilidad neta		<u>142,126</u>	<u>168,468</u>

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

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012

	Nota	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Utilidad neta		142,126	168,468
Otros resultados integrales			
Transferencia de la ganancia realizada en inversiones disponibles para la venta a los resultados del período	6(b)	(21,184)	-
Cambios en el valor razonable de inversiones financieras	6(c)	3,455	4,933
Efecto de impuesto a la renta diferido	13(a)	5,319	(1,480)
Total otros resultados integrales		<u>(12,410)</u>	<u>3,453</u>
Total resultados integrales		<u>129,716</u>	<u>171,921</u>

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado de cambios en el patrimonio neto

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012

	Capital emitido S/.(000)	Otras reservas de capital S/.(000)	Otras reservas de patrimonio S/.(000)	Resultados acumulados S/.(000)	Total S/.(000)
Saldos al 1 de enero de 2012	200,000	40,009	9,304	392,117	641,430
Utilidad neta	-	-	-	168,468	168,468
Otros resultados integrales	-	-	3,453	-	3,453
Total resultados integrales	-	-	3,453	168,468	171,921
Distribución de dividendos, nota 14(b)	-	-	-	(30,000)	(30,000)
Prescripción de dividendos	-	10	-	-	10
Saldos al 31 de diciembre de 2012	200,000	40,019	12,757	530,585	783,361
Utilidad neta	-	-	-	142,126	142,126
Otros resultados integrales	-	-	(12,410)	-	(12,410)
Total resultados integrales	-	-	(12,410)	142,126	129,716
Distribución de dividendos, nota 14(b)	-	-	-	(34,000)	(34,000)
Prescripción de dividendos	-	16	-	-	16
Saldos al 31 de diciembre de 2013	200,000	40,035	347	638,711	879,093

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Actividades de operación		
Cobranza y anticipos de clientes por venta de bienes y servicios	190,866	202,805
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(81,086)	(102,128)
Pagos por remuneraciones y beneficios sociales	(26,462)	(21,851)
Pagos por intereses	(31,916)	(20,545)
Impuesto a las ganancias	(8,964)	(11,819)
Tributos	(3,622)	(6,665)
Intereses cobrados	29,024	26,530
Otros cobranzas de efectivos relativos a la actividad	1,324	2,801
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>69,164</u>	<u>69,128</u>
Actividades de inversión		
Compra de inversiones en subsidiarias	(378,899)	-
Aporte en relacionadas	(57,452)	(22,745)
Compra de propiedades de inversión	(169,343)	(146,098)
Venta de inversiones disponibles para la venta	43,095	-
Compra de inversiones disponibles para la venta	(1,501)	-
Dividendos recibidos	18,662	13,854
Préstamo cobrado de relacionada	-	6,916
Préstamo otorgado a relacionada	(1,398)	(2,601)
Apertura de depósito en garantía	(7,801)	-
Compra de propiedades y equipo	(2,776)	(4,640)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(557,413)</u>	<u>(155,314)</u>
Actividades de financiamiento		
Obtención de obligaciones financieras	579,684	144,689
Pago de obligaciones financieras	(47,201)	(40,283)
Dividendos pagados	(33,068)	(29,871)
Otros	-	173
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	<u>499,415</u>	<u>74,708</u>
Aumento neto (disminución neta) del efectivo y equivalentes de efectivo	11,166	(11,478)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	2,832	14,310
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u>13,998</u>	<u>2,832</u>
Transacción que no genera flujos de efectivo		
Arrendamientos financieros para propiedades de inversión	21,239	16,029

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

Inversiones Centenario S.A.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012

1. Identificación y actividad económica

(a) Identificación -

Inversiones Centenario S.A.A. (en adelante la “Compañía”) es una sociedad anónima abierta que cotiza sus acciones en la Bolsa de Valores de Lima. Fue constituida en la ciudad de Lima en el año 1986. El domicilio legal de la Compañía, donde se encuentra sus oficinas administrativas, está ubicado en la Av. Víctor Andrés Belaunde 147, Vía Principal 102, Edificio Real Cuatro, San Isidro, Lima, Perú.

(b) Actividad económica -

La Compañía se dedica al desarrollo urbano mediante la habilitación de terrenos para la venta, compra de terrenos para su apreciación y posterior disposición en el largo plazo, así como al arrendamiento de inmuebles de su propiedad.

(c) Combinación de negocios -

El 5 de junio de 2013, la Compañía adquirió el 100 por ciento de las acciones con derecho a voto de Multimercados Zonales S.A. y Subsidiarias e Interamerica de Comercio S.A. (en adelante el “Grupo Minka”); la actividad comercial del referido Grupo es el arrendamiento de locales comerciales ubicados en la Provincia Constitucional del Callao, y en las ciudades de Piura, Ica y Huacho. Esta adquisición ascendió a aproximadamente US\$139,200,000 (S/.376,957,000 a la fecha de adquisición) la cual fue financiada con un préstamo otorgado por el Banco ITAÚ BBA S.A. - Nassau Branch, ver notas 7(d) y 10(b). La referida compra se encuentra enmarcada dentro de la estrategia de crecimiento de la Compañía a través del desarrollo y/o expansión del negocio de centros comerciales en el Perú.

(d) Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2012, fueron aprobados en Junta General de Accionistas de fecha 22 de marzo de 2013. Los estados financieros separados de la Compañía al 31 de diciembre de 2013 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados para aprobación del Directorio y la Junta General de Accionistas en el marco de lo establecido en Ley General de Sociedades. En opinión de la Gerencia, los estados financieros separados adjuntos serán aprobados por el Directorio y por la Junta General de Accionistas sin mayores modificaciones.

2. Principales principios y prácticas contables

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

2.1 Bases de preparación y presentación-

La Compañía ha preparado estos estados financieros separados en cumplimiento del Reglamento de Información Financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores (en adelante “SMV”; antes CONASEV) y cumpliendo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en

Notas a los estados financieros separados (continuación)

adelante “NIIF”) emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”), vigentes al 31 de diciembre de 2013.

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

De acuerdo con las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2013, no existe obligación de preparar estados financieros separados; pero en el Perú las compañías tienen la obligación de prepararlos de acuerdo con las normas legales vigentes. Debido a esto, la Compañía ha preparado estados financieros separados de acuerdo a la NIC 27 “Estados Financieros Separados”. Estos estados financieros separados se hacen públicos dentro del plazo establecido por la SMV.

La Compañía también ha preparado estados financieros consolidados de acuerdo a lo previsto en la NIIF 10, que se presentaran en forma separada. Para una correcta interpretación de los estados financieros separados de acuerdo a NIIF, éstos deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados.

Los estados financieros consolidados no auditados y auditados al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, respectivamente, muestran la siguiente información financiera:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Activo corriente	289,766	220,254
Activo no corriente	2,532,864	1,591,404
Pasivo corriente	786,535	218,177
Pasivo no corriente	831,048	570,540
Patrimonio neto	1,205,047	1,022,941
Total de ingresos	302,204	226,581
Utilidad operativa	260,635	229,560
Utilidad neta	199,667	195,133

Los estados financieros separados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y las inversiones disponibles para la venta, los cuales han sido medidos a su valor razonable. Los estados financieros separados se presentan en Nuevos Soles y todos los valores están redondeados a miles de Nuevos Soles (S/.(000)), excepto cuando se indique lo contrario.

La preparación de los estados financieros separados de acuerdo con NIIF, requieren el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros separados se describen en la nota 2.3.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NIC's revisadas que son obligatorias para los periodos que se inician en o después del 1 de enero de 2013, según se describe a continuación; sin embargo, debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera separada y resultados separados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros separados comparativos de la Compañía.

- NIC 1 "Presentación de los elementos de otros resultados integrales - Modificaciones a la NIC 1"
Cambia la agrupación de los elementos presentados en Otros Ingresos Integrales (OCI, por sus siglas en inglés). Esta modificación afecta únicamente a la presentación de estados financieros y no tiene efecto en la situación financiera separada o resultados separados de la Compañía.
- NIC 19 "Beneficios a los empleados (modificada)"
La modificación elimina la opción de diferir el reconocimiento de las ganancias y pérdida actuariales, por lo que todos los cambios en el valor de los planes de beneficios definidos son registrados en el estado separado de resultados integrales.
- NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (revisada)"
Como consecuencia de la nueva NIIF 11 y de la NIIF 12, la NIC 28 fue renombrada "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos", y describe la aplicación del método de participación patrimonial para las inversiones en negocios conjuntos y de las inversiones en asociadas.
- NIIF 7 "Instrumentos financieros: Revelaciones - Compensación de activos y pasivos financieros (modificación)"
La modificación requiere que las entidades revelen los importes brutos sujetos a derechos de compensación y la exposición neta que resulta.
- NIIF 10 "Estados financieros consolidados"
La NIIF 10 reemplaza la porción de la NIC 27 "Estados Financieros Consolidados y Separados" que se ocupaba de la consolidación de estados financieros. También incluye las consideraciones planteadas en la SIC-12 "Consolidación - Entidades de Propósito Especial. Los cambios introducidos por la NIIF 10 requieren que la Gerencia ejerza juicio significativo para determinar qué entidades están controladas, y que; por lo tanto, están obligadas a ser consolidadas por la matriz.
- NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"
La NIIF 11 sustituye a la NIC 31 "Participaciones en negocios conjuntos y la SIC 13"Entidades controladas conjuntamente- aportaciones no monetarias de los participantes". La NIIF 11 elimina la opción de registrar a las entidades controladas conjuntamente (ECC) utilizando la consolidación proporcional. En su lugar, las ECC que

Notas a los estados financieros separados (continuación)

cumplan con la definición de negocio conjunto deberán ser registradas por el método de participación patrimonial.

- NIIF 12 "Divulgación de Intereses en otras entidades"
La NIIF 12 incluye todas las divulgaciones que antes se encontraban en la NIC 27, NIC 28 y NIC 31 en relación con los estados financieros consolidados, los intereses que tiene una entidad en subsidiarias, negocios conjuntos, asociadas y entidades estructuradas.
- NIIF 13 "Medición del valor razonable"
La NIIF 13 establece una guía única de orientación para todas las mediciones al valor razonable de acuerdo con las NIIF, dando pautas sobre cómo efectuar dichas mediciones; pero no cambia cuándo una entidad está obligada a usar el valor razonable. La NIIF 13 define el valor razonable como un precio de salida.

Como resultado de la aplicación de la NIIF 13 por parte de la Compañía, únicamente se han efectuado revelaciones adicionales en las notas individuales de los instrumentos financieros por los cuales se determinaron valores razonables (principalmente para el caso de las propiedades de inversión, inversiones disponibles para la venta y las obligaciones financieras).

- Mejoras anuales (emitidas en mayo de 2012) realizadas a la NIC 1, NIC 16, NIC 32, NIC 34 y NIIF 1.

La información contenida en estos estados financieros separados es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera emitidos por el IASB.

2.2 Principales principios y prácticas contables-

- (a) Instrumentos financieros: Reconocimiento inicial y medición posterior -
 - (i) Activos financieros

Reconocimiento inicial y medición -

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 39 se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Compañía determina la clasificación de los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Las compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de los activos dentro de un período de tiempo establecido por una norma o convención del mercado (compraventas convencionales) se reconocen en la fecha de la compraventa; es decir, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas e inversiones disponibles para la venta.

Medición posterior -

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Compañía no mantiene activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en resultados o inversiones mantenidas hasta el vencimiento. La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva (TIE), menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la TIE. La amortización de la TIE se incluye en el rubro "Ingresos financieros" y las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el rubro "Gastos financieros", del estado separado de resultados.

La Compañía mantiene en esta categoría: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas.

Inversiones financieras disponibles para la venta

Las inversiones disponibles para la venta incluyen instrumentos de capital. Los instrumentos de capital en esta categoría son aquellos que se espera mantener por un tiempo indefinido, pero que se pueden vender ante una necesidad de liquidez o ante cambios en las condiciones del mercado.

Después del reconocimiento inicial, las inversiones financieras disponibles para la venta se miden por su valor razonable, y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como otros resultados integrales en el patrimonio como parte del rubro "Otras reservas de patrimonio" hasta que la inversión se da de baja; en ese momento, la ganancia o pérdida acumulada se reconoce en el rubro "Ingresos financieros", o se considera como un deterioro del valor de la inversión, en cuyo caso, la pérdida acumulada es reclasificada al rubro "Gastos financieros" del estado separado de resultados y eliminada del patrimonio. Los rendimientos ocurridos en

Notas a los estados financieros separados (continuación)

el periodo se reconocen en el rubro “Ingresos financieros” en el estado separado de resultados.

Baja de activos financieros -

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo;
- La Compañía ha transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia (pass-through arrangement), y (a) La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o (b) no se han transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos de recibir los flujos de efectivo de un activo, o haya celebrado un acuerdo de traspaso, pero no haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo es reconocido en la medida de la participación continuada de la Compañía sobre el activo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido.

Una participación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido, se mide como el menor entre el importe original del valor en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que la Compañía podría verse obligado a devolver.

(ii) Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa a cada fecha de reporte, si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados, si y sólo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un “evento que causa la pérdida”) y ese evento que haya causado la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o de la Compañía de activos financieros, que se pueda estimar de manera fiable. La evidencia de deterioro puede incluir indicios de dificultades

Notas a los estados financieros separados (continuación)

financieras significativas de los deudores o grupo de deudores, incumplimiento o retrasos en los pagos de intereses o principal, probabilidad de reestructuración o quiebra de la empresa u otro proceso de reorganización legal financiera en la que se demuestre que existirá una reducción en los flujos futuros estimados, como cambios en circunstancias o condiciones económicas que tienen correlación en incumplimientos de pago.

Activos financieros contabilizados al costo amortizado -

Para los activos financieros contabilizados al costo amortizado, la Compañía primero evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor, de manera individual para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no son individualmente significativos. Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su significatividad, incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor. Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor, y para los cuales una pérdida por deterioro se reconoce o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva.

Si existe evidencia objetiva de que ha habido una pérdida por deterioro del valor, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se hayan producido). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros. Si un una cuenta por cobrar devenga una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual corriente.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de provisión y el importe de la pérdida se reconoce en el estado separado de resultados. Los intereses ganados se siguen devengando sobre el importe en libros reducido del activo, utilizando la tasa de interés utilizada para descontar los flujos de efectivo futuros a los fines de medir la pérdida por deterioro del valor. Los intereses ganados se registran como ingreso financiero en el estado separado de resultados. Las cuentas por cobrar y la provisión correspondiente se dan de baja cuando no existen expectativas realistas de un recupero futuro y todas las garantías que sobre ellos pudieran existir se efectivizaron o transfirieron a la Compañía. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de provisión. Si posteriormente se recupera una

Notas a los estados financieros separados (continuación)

partida que fue imputada a pérdida, el recupero se acredita como gasto financiero en el estado separado de resultados.

Inversiones financieras disponibles para la venta -

Respecto de las inversiones financieras disponibles para la venta, a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva de que una inversión o grupo de inversiones se encuentra deteriorado en su valor.

Para instrumentos de capital clasificados como disponibles para la venta, el deterioro del valor se evalúa sobre la base de los mismos criterios que para los activos financieros contabilizados al costo amortizado. Sin embargo, el importe registrado por deterioro es la pérdida acumulada medida como la diferencia entre el costo amortizado y el valor razonable actual, menos cualquier pérdida por deterioro reconocida previamente en el estado separado de resultados integrales.

(iii) Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y medición -

Los pasivos financieros (dentro del alcance de la NIC 39) se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, cuentas por pagar a partes relacionadas y obligaciones financieras que devengan intereses.

Medición posterior -

La medición de los pasivos financieros depende de la clasificación efectuada por la Compañía como se describe a continuación:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados -

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación de la siguiente manera:

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados al momento del reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Las ganancias o pérdidas por pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado separado de resultados.

La Compañía no ha designado ningún pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

Obligaciones financieras

Después del reconocimiento inicial, las deudas y préstamos que devengan intereses se miden posteriormente al costo amortizado, utilizando la TIE. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado separado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización, a través de la TIE.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la TIE. La amortización de la TIE se reconoce como gasto financiero en el estado separado de resultados.

Baja en cuentas -

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado separado de resultados.

- (iv) **Compensación de instrumentos financieros**
Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado separado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.
- (v) **Valor razonable de los instrumentos financieros**
El valor razonable de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado es divulgado en nota 21. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros separados son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrita a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros separados sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte. Asimismo, la Gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

(vi) Instrumentos financieros derivados y contabilidad de cobertura

Al inicio de la relación de cobertura, la Compañía designa y documenta formalmente la relación de cobertura que desea aplicar, el objetivo de la gestión del riesgo y la estrategia para llevar a cabo la cobertura. La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, la partida o transacción cubierta, la naturaleza del riesgo que se cubre y cómo la entidad evaluará la eficacia de los cambios en el valor razonable del instrumento de cobertura para compensar la exposición ante los cambios en el valor razonable de la partida cubierta o en los

Notas a los estados financieros separados (continuación)

flujos de efectivo atribuibles al riesgo cubierto. Se espera que tales coberturas sean altamente eficaces en lograr la compensación a la exposición ante los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo, y las mismas se evalúan de manera permanente para determinar que realmente hayan sido altamente eficaces a lo largo de los periodos de reporte y para los cuales fueron designados.

Las ganancias o pérdidas derivadas de los cambios en el valor razonable son reconocidas directamente en el estado de resultados integrales, excepto por la parte efectiva de la cobertura de flujos de efectivo, la cual fue reconocida como un resultado no realizado en instrumentos financieros.

Las coberturas de flujos de efectivo que cumplen con los criterios para la contabilidad de cobertura se registran como se describe a continuación:

- La porción eficaz de la ganancia o pérdida de un instrumento de cobertura se reconoce directamente en el rubro "Otros resultados integrales", mientras que la porción ineficaz se reconoce inmediatamente en el estado separado de resultados integrales como "Otros gastos operativos".
- Los importes reconocidos como otro resultado integral se reclasifican al estado separado de resultados integrales cuando la transacción cubierta afecta al resultado, por ejemplo cuando se reconoce el ingreso financiero o el gasto financiero cubierto, o cuando tenga lugar la venta prevista.
- Si el instrumento de cobertura expira o se vende, se resuelve o se ejerce sin que exista un reemplazo o renovación sucesiva por otro instrumento de cobertura, o si su designación como instrumento de cobertura se revoca, cualquier ganancia o pérdida acumulada reconocida previamente en el rubro "Otros reservas de patrimonio" permanece en él, hasta que la transacción prevista o el compromiso en firme afecten a los resultados integrales.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Compañía no tiene ningún instrumento de cobertura.

(b) Transacciones en moneda extranjera -

(i) Moneda funcional y de presentación -

Los estados financieros separados de la Compañía son presentados en nuevos soles, que es también la moneda funcional.

(ii) Transacciones y saldos en moneda extranjera -

Se consideran transacciones en moneda extranjera a aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas en la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera

Notas a los estados financieros separados (continuación)

son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado separado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio resultante de la liquidación de dichas transacciones y de la traslación de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a los tipos de cambio de la fecha del estado separado de situación financiera, son reconocidas en los rubros "Diferencia en cambio, neta" en el estado separado de resultados. Los activos y pasivos no monetarios determinados en moneda extranjera son trasladados a la moneda funcional al tipo de cambio a la fecha de la transacción.

Tal como se indica ven la nota 20.2(i), el tipo de cambio utilizado en las transacciones de moneda extranjera es aquel publicado por la Superintendencia de Banca y Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones.

(c) Efectivo y equivalente de efectivo -

El efectivo y equivalente de efectivo en el estado de situación financiera comprende los depósitos en bancos y depósitos a plazo con vencimientos originales de tres meses, desde su fecha de adquisición, ver nota 3; asimismo todos se han registrado en el estado separado de situación financiera. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo se compone de caja y depósitos a plazo, tal como se definió anteriormente.

(d) Inventarios -

Comprenden los terrenos adquiridos y habilitados o en proceso de habilitación para desarrollo urbano, que se esperan vender en el curso normal de las operaciones; en lugar de ser arrendados o mantenidos para su apreciación. Los inventarios se registran al costo, o al valor neto de realización, el menor.

El valor de los inventarios incluye el costo de adquisición del terreno, impuesto a la alcabala, costos de planificación y diseño, costos de los contratistas que llevan a cabo la habilitación, y otros costos relacionados.

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

Las inventarios se originan también cuando existe un cambio en el uso de terrenos o inmuebles mantenidos como propiedades de inversión evidenciado por el inicio de un desarrollo urbano inmobiliario, los cuales son reclasificados a inventarios, a su valor razonable a la fecha de reclasificación de acuerdo con lo descrito en la nota (g).

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(e) Gastos pagados por anticipado -

Los criterios adoptados para el registro de estas partidas son:

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

(f) Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos -

La Compañía reconoce en los estados financieros separados las inversiones en Subsidiarias, Asociadas y en Negocio conjunto al costo.

Subsidiarias -

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que la Compañía tiene el poder de controlar y gobernar sus políticas operativas y financieras, generalmente por ser propietario de más de la mitad de sus acciones con derecho a voto. La existencia y efecto de derechos a voto potenciales que son actualmente ejercitables o convertibles se consideran al evaluar si la Compañía controla a otra entidad.

Asociadas -

Las asociadas son todas las entidades sobre las que la Compañía ejerce una influencia significativa pero no control, generalmente se ejerce influencia significativa si la participación es igual o mayor al 20 por ciento del capital, salvo que siendo la participación menor al 20 por ciento, pueda demostrarse claramente que existe tal influencia significativa.

La existencia de influencia significativa por parte de la Compañía se evidencia a través de las siguientes consideraciones:

- Participación en el consejo de administración, u órgano equivalente de dirección de la entidad participada y
- Participación en los procesos de fijación de políticas, entre los que se incluyen las decisiones sobre dividendos y otras distribuciones.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Compañía mantiene influencia significativa sobre el total de sus inversiones descritas como asociadas y expuestas en la nota 7.

Negocios conjuntos -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

La Compañía determina, en cada fecha del estado separado de situación financiera, si hay una evidencia objetiva de que la inversión en sus subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos han perdido valor, para ello la Compañía efectúa una evaluación de deterioro de sus inversiones si ocurrieran eventos o circunstancias que pudieran ser indicadores que el valor en libros de la inversión pueda no ser recuperable. Si tal indicador de deterioro existiese, la Compañía prepara un estimado del valor recuperable de su inversión. Cuando el valor en libros de la inversión excede su valor recuperable, la inversión se considera deteriorada y es provisionada hasta su valor recuperable. Si en periodos subsecuentes el importe de la provisión por deterioro disminuyera y la disminución puede relacionarse objetivamente con eventos posteriores al reconocimiento de la provisión por deterioro, la pérdida por deterioro anteriormente reconocida es revertida. Cualquier reversión posterior de pérdidas por deterioro es reconocida en el estado separado de resultados integrales hasta la medida en que el valor en libros de los activos no exceda su costo amortizado a la fecha de la reversión.

(g) Propiedades de inversión -

Las propiedades que se mantienen para la obtención de rentas o para la apreciación de valor o ambas y que no son ocupadas por la Compañía se clasifican como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión también incluyen las propiedades que están en proceso de construcción o desarrollo para su uso como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción, impuestos, honorarios legales y cuando son aplicables los costos por préstamos, según se describe en el acápite (I). El valor en libros también incluye el costo de reemplazar parte de una inversión inmobiliaria existente al momento en que se incurre en costos si los criterios de reconocimiento se cumplen.

Posterior al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden a su valor razonable. El valor razonable de las propiedades de inversión se determina al cierre del periodo sobre el que se informa y está determinado sobre precios de mercado, ajustado de ser aplicable, por cualquier diferencia en la naturaleza, ubicación y condición de cada activo específico. De no contar con información disponible, la Compañía usa métodos de valuación alternativos tales como precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos descontados. Las valuaciones son realizadas por profesionales externos a la Compañía, que tienen experiencia en la valuación de activos de la misma ubicación y categoría de los inmuebles sujetos a valuación y alternativamente por estimaciones de la Gerencia.

La medición del valor razonable de propiedades en construcción se aplica sólo en la medida que el valor razonable se considera que ha sido determinado de forma fiable, caso contrario permanece registrada al costo.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado separado de resultados. Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando se disponen vía su venta. Cuando la Compañía vende una propiedad a su valor razonable, este valor corresponde a la última medición del valor razonable realizada previa a la venta. La ganancia o pérdida se reconoce en el estado separado de resultados.

Si una inversión inmobiliaria es ocupada por la Compañía se reclasifica al rubro Propiedades y equipo. El valor razonable del inmueble a la fecha de la reclasificación representa su costo para propósitos de registro contable posteriores.

En el caso de que una propiedad de inversión cambie su uso, evidenciado por el inicio de un desarrollo inmobiliario con una visión de venta y no de continuar con la generación de rentas o apreciación de valor, la propiedad se transfiere al rubro inventarios. El costo atribuido para propósitos de registro contable como inventario está representado por el valor razonable a la fecha de cambio de uso.

(h) Propiedades y equipo -

Las propiedades y equipo se registran al costo, neto de la depreciación acumulada y/o las pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiere. El costo histórico de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Dicho costo incluye el costo de reemplazar parte de las propiedades y equipo y los costos por préstamos para proyectos de construcción a largo plazo si los criterios de reconocimiento se cumplen.

Para los componentes significativos de propiedades y equipo que deben ser reemplazados periódicamente, la Compañía le da de baja al componente reemplazado y reconoce el componente nuevo con su correspondiente vida útil y depreciación. Asimismo, cuando se efectúa una inspección o reparación de gran envergadura, el costo de la misma se reconoce como un reemplazo en la medida en que se cumplan los requisitos para su reconocimiento. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento se reconocen como gasto en el estado separado de resultados a medida que se incurren. El valor presente del costo estimado para el desmantelamiento del activo después de su uso se incluye en el costo de ese activo, en la medida en que se cumplan los requisitos para el reconocimiento de la provisión respectiva.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación es calculada siguiendo el método de línea recta estimando las respectivas vidas útiles tal como se describe en la nota 9.

Un componente de propiedades y equipo o cualquier parte significativa inicialmente reconocida se dan de baja cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier pérdida o ganancia en el momento de dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta del activo y su importe en libros) se incluye en el estado separado de resultados.

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación de los activos se revisan a cada fecha de reporte y son ajustados prospectivamente, si fuera aplicable.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Los trabajos en curso corresponden a inmuebles en construcción y se registran al costo. Esto incluye el costo de construcción y otros costos directos. Las construcciones en proceso no se deprecian hasta que los activos relevantes se terminen y estén operativos.

(i) Intangibles -

Los activos intangibles se miden inicialmente al costo. Después del reconocimiento inicial, los activos intangibles se contabilizan al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor, en caso de existir. Los activos intangibles generados internamente, excluidos los gastos de desarrollo capitalizados, no se capitalizan y el desembolso se refleja en el estado separado de resultado en el ejercicio en el que dicho desembolso se incurre.

Los activos intangibles con vidas útiles finitas se amortizan a lo largo de sus vidas útiles económicas, y se revisan para determinar si tuvieron algún deterioro del valor en la medida en que exista algún indicio de que el activo intangible pudiera haber sufrido dicho deterioro. El período y el método de amortización para un activo intangible con una vida útil finita se revisan al menos al cierre de cada período sobre el que se informa. Los cambios en la vida útil esperada o el patrón esperado de consumo del activo se contabilizan al modificarse el período o el método de amortización, según corresponda, y se tratan como cambios en las estimaciones contables. El gasto por amortización de activos intangibles con vidas útiles finitas se reconoce en el estado separado de resultados en la categoría de gastos que resulte más coherente con la función de dichos activos intangibles.

Las ganancias o pérdidas que surjan de dar de baja un activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado separado de resultados cuando se da de baja el activo respectivo.

Los costos de desarrollo de los programas de cómputo que se han reconocido como activos intangibles se amortizan en el plazo de sus vidas útiles estimadas que fluctúan entre tres y cinco años.

(j) Deterioro del valor de activos no financieros -

A cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la Compañía estima el importe recuperable de ese activo. El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo (UGE), y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Cuando el importe en libros de un activo o de una UGE excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable. Al evaluar el valor en uso de un activo, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta transacciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de transacciones, se utiliza un modelo de valoración que resulte apropiado.

La Compañía basa su cálculo del deterioro del valor en presupuestos detallados y cálculos de proyecciones que se confeccionan por separado para cada una de las UGE de la Compañía a las cuales se les asignan los activos individuales. Por lo general, los presupuestos y cálculos de proyecciones cubren un período de 5 años. Para los períodos de mayor extensión, se calcula una tasa de crecimiento a largo plazo y se la aplica a los flujos de efectivo futuros de las proyecciones a partir del quinto año.

Para los activos en general, a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o hayan disminuido. Si existiese tal indicio, la Compañía efectúa una estimación del importe recuperable del activo o de la UGE. Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo desde la última vez en que se reconoció una pérdida por deterioro del valor de ese activo. La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo en ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado separado de resultados, salvo que el activo se contabilice por su valor revaluado, en cuyo caso la reversión se trata como un incremento de revaluación.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Gerencia de la Compañía considera que no existen acontecimientos o cambios económicos que indiquen que el valor neto registrado de las propiedades, intangibles y equipo, no pueda ser recuperado.

(k) Arrendamientos -

La determinación de si un acuerdo constituye o incluye un arrendamiento se basa en la esencia del acuerdo a la fecha de su celebración, si el cumplimiento del acuerdo depende del uso de uno o más activos específicos, o si el acuerdo concede el derecho de uso del activo, incluso si tal derecho no se encuentra especificado de manera explícita en el acuerdo.

La Compañía como arrendatario

Los arrendamientos financieros que transfieran a la Compañía sustancialmente todos los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del bien arrendado, se capitalizan al inicio del plazo del arrendamiento, ya sea por el valor razonable de la propiedad arrendada, o por el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento, el que sea menor. Los pagos por arrendamientos se

Notas a los estados financieros separados (continuación)

distribuyen entre los cargos financieros y la reducción de la deuda, de manera tal de determinar un ratio constante de interés sobre el saldo remanente de la deuda. Los cargos financieros se reconocen en el rubro “Gastos financieros” del estado separado de resultados.

El activo arrendado se deprecia a lo largo de su vida útil si corresponde al rubro de “Propiedades y equipos; neto”. Sin embargo, si no existiese certeza razonable de que la Compañía obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará a lo largo de su vida útil estimada o en el plazo del arrendamiento, el que sea menor.

Los pagos por arrendamientos operativos se reconocen como gastos operativos en el estado separado de resultados, en forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

La Compañía como arrendador

Los arrendamientos en los que la Compañía no transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del activo, se clasifican como arrendamientos operativos.

Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de un arrendamiento operativo se suman al importe en libros del activo arrendado y se reconocen a lo largo del plazo del arrendamiento sobre la misma base que los ingresos por arrendamiento. Los arrendamientos contingentes se reconocen como ingresos en el período en el que se consideran ganados.

- (l) Costos de financiamiento -
Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que necesariamente lleve un período de tiempo sustancial para que esté disponible para su uso esperado o su venta, se capitalizan como parte del costo del activo respectivo. Estos costos de financiamiento se capitalizan, como parte del costo del activo, siempre que sea probable que den lugar a beneficios económicos futuros para la entidad y puedan ser medidos con fiabilidad. Todos los demás costos por préstamos se contabilizan como gastos en el período en el que se incurren. Los costos por préstamos incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Compañía en relación con la celebración de los acuerdos de préstamos respectivos.
- (m) Beneficios a los empleados -
La Compañía tiene obligaciones de corto plazo por beneficios a sus empleados que incluyen sueldos, aportaciones sociales, gratificaciones, bonificaciones por desempeño, compensaciones por tiempo de servicio y participaciones en las utilidades. Estas obligaciones se registran mensualmente con cargo al estado separado de resultados, a medida que se devengan.
- (n) Participación en 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 equivale a 5 por ciento de la materia imponible determinada por la Compañía, de acuerdo con la legislación del impuesto a las ganancias vigente.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(o) Provisiones -

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

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

(p) Impuestos -

Impuesto a las ganancias corriente -

Los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corriente del período corriente se miden por los importes que se espera recuperar o pagar de o a la Autoridad Tributaria. Las tasas impositivas y la normativa tributaria utilizadas para computar dichos importes son aquellas que estén aprobadas o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

El impuesto a las ganancias corriente que se relaciona con partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, también se reconoce en el patrimonio y no en el estado separado de resultados.

La Gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas tributarias aplicables se encuentran sujetas a interpretación, y constituye provisiones cuando fuera apropiado.

Impuesto a las ganancias diferido -

El impuesto a las ganancias diferido se reconoce utilizando el método del pasivo sobre las diferencias temporales entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporales imponibles, salvo:

- Cuando el pasivo por impuesto diferido surja del reconocimiento inicial de un crédito mercantil, o de un activo o un pasivo en una transacción que no constituya una combinación de negocios y que, al momento de la transacción, no afecte la ganancia contable ni la ganancia o la pérdida impositiva;

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- Con respecto a las diferencias temporales impositivas relacionadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, cuando la oportunidad de su reversión se pueda controlar, y sea probable que las mismas no se reverseen en el futuro cercano.

Los activos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles, y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias arrastrables no utilizadas, en la medida en que sea probable la existencia de ganancias impositivas disponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias temporales deducibles, y/o se puedan utilizar dichos esos créditos fiscales y pérdidas tributarias arrastrables, salvo:

- Cuando el activo por impuesto diferido surja del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción que no constituya una combinación de negocios y que, al momento de la transacción, no afecte la ganancia contable ni la ganancia o la pérdida impositiva;
- Con respecto a las diferencias temporales deducibles relacionadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, donde los activos por impuesto diferido se reconocen solamente en la medida en que sea probable que las diferencias temporales deducibles se reviertan en un futuro cercano, y que existan ganancias impositivas disponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa y se reduce en la medida en que ya no sea probable la existencia de suficiente ganancia impositiva futura para permitir que esos activos por impuesto diferido sean utilizados total o parcialmente. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa y se reconocen en la medida en que se torne probable la existencia de ganancias impositivas futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el ejercicio en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, en base a las tasas impositivas y normas fiscales que fueron aprobadas a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse a esa fecha.

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas fuera del resultado, también se reconoce fuera de éste. Estas partidas se reconocen en correlación con las transacciones subyacentes con las que se relacionan, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corriente, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta a impuestos y la misma jurisdicción fiscal.

Impuesto general a las ventas -

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

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

El importe neto del impuesto general a las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la Autoridad Tributaria, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado separado de situación financiera, según corresponda.

(q) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -

Los ingresos se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable y la cobranza de la cuenta por cobrar correspondiente está razonablemente asegurada, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles. La Compañía llegó a la conclusión de que actúa como titular en todos sus convenios de ingresos. Los criterios específicos de reconocimiento enumerados a continuación también se cumplen para que los ingresos sean reconocidos:

- Ventas de bienes -
Los ingresos por venta de terrenos se reconocen cuando se transfieren al comprador todos los riesgos y beneficios inherentes al derecho de propiedad del bien (con oportunidad de la entrega del bien). La Compañía no conserva ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción, pueden ser medidos con fiabilidad.
- Alquileres -
Los ingresos por alquileres derivados de contratos de arrendamiento operativo, menos los costos directos iniciales provenientes de la celebración de dichos contratos, se reconocen de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, a excepción de los ingresos de alquiler contingentes, los cuales se reconocen cuando surgen.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- Intereses -
Los intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido, de forma que refleje el rendimiento efectivo del activo, a menos que su recuperación sea incierta.
- Dividendos -
Los dividendos se reconocen cuando el derecho al pago ha sido reconocido.

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

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

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

- (s) Segmentos -
Un segmento de negocios es un grupo de activos y operaciones que proveen bienes o servicios, y que está sujeto a riesgos y retornos significativos distintos a los riesgos y retornos de otros segmentos de negocios. Los segmentos son componentes de la Compañía para los cuales la información financiera está disponible por separado y se evalúa periódicamente por la máxima autoridad en la toma de decisiones acerca de cómo asignar los recursos y como realizar la evaluación del desempeño. En el caso de la Compañía, la Gerencia estima que sus segmentos reportables corresponden al segmento venta de inmuebles y renta inmobiliaria, los cuales, de acuerdo con la NIIF 8, son revelados en el estado financiero consolidado.

- (t) Estados financieros comparativos -
Durante el 2013; se ha realizado las siguientes reclasificaciones sobre los saldos de los estados financieros separados mantenidos al 31 de diciembre de 2012, con el fin de hacerlos comparativos al 31 de diciembre de 2013:

	S/.(000)
Reclasificación de saldos por cobrar comerciales al rubro cuentas por cobrar a partes a relacionadas	169
Reclasificación de la comisión por estructuración, incluido en el rubro gastos pagados por anticipado al rubro obligaciones financieras	1,567
Reclasificación de los sobregiros, incluido en el rubro obligaciones financieras al rubro cuentas por cobrar comerciales	331
Reclasificación del rubro de gastos de ventas al rubro de gastos de administración	8,817

Notas a los estados financieros separados (continuación)

En opinión de la Gerencia de la Compañía, dichas reclasificaciones efectuadas se han realizado con la finalidad de darle una mejor presentación a los estados financieros separados.

(t) Eventos posteriores -

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

2.3 Juicios, estimados y supuestos contables significativos

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan los montos reportados de activos y pasivos, la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros separados, así como los montos de ingresos y gastos correspondientes a los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

En opinión de la Gerencia de la Compañía, estos juicios, estimaciones y supuestos se han realizado sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos y circunstancias pertinentes en la fecha de preparación de los estados financieros separados; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros separados. La Gerencia de la Compañía no espera que los cambios, si hubieran, tengan un efecto significativo sobre los estados financieros separados.

En el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Gerencia realizó los siguientes juicios, los cuales tuvieron un efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados:

(a) Terrenos clasificados como propiedades de inversión -

Los terrenos adquiridos con el propósito de generar rendimientos de largo plazo por la apreciación de su valor y que a la fecha de su adquisición no se prevea su habilitación con el objeto de su venta en el futuro inmediato, se clasifican como propiedades de inversión. Cuando la Gerencia establece su cambio de uso, lo que se evidencia por el comienzo de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios.

(b) Contratos de arrendamientos operativos -

La Compañía ha celebrado contratos de arrendamientos comerciales de su cartera de propiedades de inversión sobre la base de una evaluación de los términos y las condiciones de los acuerdos, que ha retenido todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos activos y, en consecuencia ha contabilizado estos contratos como arrendamientos operativos.

(c) Impuestos -

La Compañía está sujeta al impuesto a las ganancias de capital. Es necesario realizar juicios significativos para determinar la provisión por impuesto a las ganancias corriente y diferido.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Existen diversas transacciones y cálculos para los cuales la determinación de impuestos y la fecha de pago son inciertas. En particular, en el cálculo de los impuestos diferidos, la tasa efectiva de impuestos aplicable a las diferencias temporales, principalmente en las propiedades de inversión, depende del método por el cual el importe en libros de los activos o pasivos será realizado.

La Compañía reconoce pasivos por impuestos corrientes sobre la base de las estimaciones de si los impuestos adicionales serán pagados. Cuando el resultado final de estos asuntos es diferente de las cantidades que han sido registradas inicialmente, dichas diferencias impactarán los ingresos y las provisiones por impuestos diferidos en el período en el que se determinan. Los impuestos diferidos activos y pasivos son reconocidos en términos netos, en la medida en que están relacionados con la misma autoridad fiscal y vencen en aproximadamente el mismo período.

Las estimaciones y supuestos más significativos considerados por la Gerencia en relación a los estados financieros separados son los siguientes:

- (i) Deterioro de activos no financieros -
Al final de cada año, la Compañía evalúa si existen indicios de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existen tales indicios, la Compañía realiza una estimación del importe recuperable del activo. A la fecha de los estados financieros separados, las proyecciones disponibles de estas variables muestran tendencias favorables a los intereses de la Compañía, que soportan la recuperación de sus activos no financieros.
- (ii) Provisión por desvalorización de inventarios -
La reducción del costo en libros de las inventarios a su valor neto de realización se registra en la cuenta "Provisión por desvalorización de inventarios" con cargo a resultados del ejercicio en que se estima que han ocurrido reducciones. Las provisiones por realización son estimadas sobre la base de un análisis específico de las condiciones del mercado y los precios a la fecha en que se reporta la información financiera realizado periódicamente por la Gerencia.
- (iii) Valor razonable de las propiedades de inversión -
Para propiedades de inversión que generan rentas:
El valor razonable para las propiedades de inversión que generan rentas, en la fecha en que se reporta la información financiera, ha sido determinado utilizando el método de flujos de caja descontados. El método de flujos de caja descontados involucra la proyección de una serie de flujos de efectivo periódicos de una propiedad. Para esta serie de flujos de caja proyectados, se aplica una tasa de descuento para obtener el valor presente del flujo de ingresos asociados a la propiedad. El cálculo periódico de los flujos de caja es normalmente determinado como los ingresos por alquiler netos de los gastos operativos de funcionamiento. La serie de ingresos operativos netos periódicos, junto con una estimación del valor terminal (que utiliza el método de valoración tradicional) al final del período de proyección, se descuentan a valor presente. La suma de los valores actuales netos es igual al valor de mercado de la propiedad.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Cabe resaltar que para la aplicación de este método, se toman en cuenta estimaciones tales como flujos de efectivo futuros por arrendamientos, ventas, alquileres fijos a los diferentes tipos de inquilinos, costos de operación, costos de construcción (CAPEX), mantenimiento del CAPEX y tasas de descuento aplicables a los activos. Adicionalmente, los riesgos de desarrollo (como la construcción y el abandono) también se tienen en cuenta al determinar el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción.

Para propiedades de inversión en construcción y terrenos para apreciación:

El valor razonable para las propiedades de inversión en construcción y terrenos para apreciación, en la fecha en que se reporta la información financiera, es determinado mediante tasaciones realizadas por un perito tasador acreditado, independiente y externo, sustentadas en precios de mercado considerando las características específicas de ubicación y condición de las propiedades de la Compañía.

El ambiente económico y las condiciones de mercado positivas desde hace algunos años continuaron en el año 2012 y 2013 para el sector inmobiliario reflejando una gran actividad de transacciones de compra/venta de terrenos y edificaciones. La volatilidad en el sistema financiero se refleja en los mercados inmobiliarios. Por lo tanto, para estimar los valores de mercado de las propiedades de inversión en el estado separado de situación financiera, la Gerencia, tasadores y consultores externos independientes utilizan su conocimiento del mercado y el criterio profesional, y no dependen únicamente de transacciones comparables históricas. Los métodos y supuestos significativos utilizados en la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión se detallan en la nota 8(h).

- (iv) Método de depreciación, vidas útiles estimadas y valores residuales de las propiedades y equipo - La determinación del método de depreciación, las vidas útiles estimadas y los valores residuales de los componentes de propiedades y equipo, involucra juicios y supuestos que podrían verse afectados si las circunstancias cambian. La Gerencia revisa periódicamente estos supuestos y los ajusta de forma prospectiva en el caso de que se identifiquen cambios.
- (v) Estimación de impuestos - Existen incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas, a los cambios en las normas tributarias y al monto y la oportunidad en que se genera el resultado impositivo futuro. La Compañía calcula provisiones, sobre la base de estimaciones razonables, para las posibles consecuencias derivadas de las inspecciones realizadas por parte de la Autoridad Tributaria. El importe de esas provisiones se basa en varios factores, tales como la experiencia en inspecciones tributarias anteriores y en las diferentes interpretaciones acerca de las regulaciones tributarias, realizadas por la Compañía y sus asesores legales.

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

2.4 Nuevos pronunciamientos contables

La Compañía decidió no adoptar anticipadamente las siguientes normas e interpretaciones que fueron emitidas por el IASB, pero que no son efectivas al 31 de diciembre de 2013:

- NIC 32 "Instrumentos Financieros: Presentación - Compensación de activos y pasivos financieros (modificación)"
Efectiva para períodos que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2014. La modificación precisa el significado de "cuenta actualmente con un derecho legal de compensación" y los criterios de los mecanismos de las cámaras de compensación para tener derecho a la compensación.
- Revelaciones sobre el valor recuperable de los activos no financieros - Modificaciones a la NIC 36 "Deterioro del valor de los activos"
Estas modificaciones aclaran ciertos asuntos no previstos por la NIIF 13 en lo referente a las revelaciones requeridas por la NIC 36; asimismo, requieren la divulgación de los importes recuperables de los activos o unidades generadoras de efectivo por los cuales se ha reconocido o revertido una pérdida por deterioro durante el periodo. Dichas modificaciones son efectivas para periodos que comienzan en o a partir del 1 de enero de 2014.
- NIC 39 "Novación de derivados y continuidad de la contabilidad de coberturas (modificaciones)"
Efectiva para períodos que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2014. Estas modificaciones proporcionan una excepción para suspender la contabilidad de coberturas cuando se da la novación de un derivado designado como un instrumento de cobertura que cumple con ciertos criterios.
- NIIF 9 "Instrumentos financieros: Clasificación y Medición"
Esta norma no tiene una fecha efectiva de entrada en vigencia. La NIIF 9 se refiere a la clasificación y medición de los activos financieros tal como se definen en la NIC 39. La aprobación de la primera fase de la NIIF 9 tendrá un efecto sobre la clasificación y medición de los activos financieros de la Compañía, pero potencialmente no tendrá ningún impacto sobre la clasificación y medición de pasivos financieros. Asimismo, la NIIF 9 introduce nuevos requisitos para la utilización de la contabilidad de cobertura, con la finalidad de que ésta se encuentre alineada con la gestión de riesgos de una compañía.
- "Entidades de inversión" (modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)
Efectivas para períodos que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2014. Permiten no consolidar las subsidiarias que califiquen como entidades de inversión, pudiendo registrarse a su valor razonable con cambios en resultados.
- CINIIF 21 "Gravámenes"
Efectiva para períodos que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2014. La CINIIF 21 aclara que una entidad reconoce un pasivo por un gravamen cuando la actividad que dé lugar al pago, en los términos señalados en la legislación pertinente, se realiza.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

En opinión de la Gerencia, la adopción de dichas normas e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en la posición financiera y resultados separados de la Compañía cuando entren en vigencia, así como tampoco en las revelaciones requeridas para sus estados financieros separados.

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Fondo fijo	32	30
Cuentas corrientes (b)	8,422	2,802
Cuentas corrientes administradas por el Citibank del Perú S.A. (c)	1,544	-
Depósitos a plazos (d)	4,000	-
Efectivo y equivalentes de efectivo, nota 2.2(c)	<u>13,998</u>	<u>2,832</u>
Más -		
Depósito en garantía (e)	<u>7,801</u>	<u>-</u>
	<u>21,799</u>	<u>2,832</u>

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

(c) En relación al contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía sobre Derechos y Flujos, la Compañía cedió a favor del Citibank del Perú S.A. los flujos de ingresos de efectivo de los Derechos de Cobro por venta de terrenos; y pueda así garantizar el préstamo que mantiene con el Banco ITAÚ BBA S.A. - Nassau Branch (en adelante "Banco ITAÚ", ver nota 1(c) y 10(b)); los que se dispondrán de acuerdo con las necesidades de la Compañía con previa autorización de la referida entidad financiera.

(d) Al 31 de diciembre de 2013, corresponde a un depósito a plazo denominado en moneda nacional en una entidad financiera local, tiene un vencimiento original no mayor a 30 días y devenga intereses del 3.80 por ciento anual. El referido depósito a plazo fue liquidado en enero de 2014.

(e) El depósito en garantía se constituyó en reemplazo de las acciones de Edelnor S.A.A. que fueron vendidas en julio de 2013, ver nota 6(b); y que garantizaban un préstamo con el BBVA Banco Continental S.A. el cual fue adquirido en julio de 2010 y que tiene vencimiento en junio de 2017.

(f) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, las cuentas corrientes y los depósitos a plazo son de libre disponibilidad y se encuentran libres de gravamen.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

4. Cuentas por cobrar comerciales, neto

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

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Cuentas por cobrar por venta de terrenos (b)	196,372	152,761
Cuentas por cobrar a arrendatarios	2,539	1,585
Otras menores	<u>899</u>	<u>1,451</u>
	199,810	155,797
Menos -		
Provisión para cuentas de cobranza dudosa (e)	<u>(682)</u>	<u>(1,556)</u>
	<u>199,128</u>	<u>154,241</u>
	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Por plazo -		
Porción corriente	47,010	34,431
Porción no corriente (f)	<u>152,118</u>	<u>119,810</u>
	<u>199,128</u>	<u>154,241</u>

(b) Corresponde a las cuentas por cobrar por las ventas de lotes que son financiadas a sus clientes hasta por un plazo máximo de 7 años, generándose una tasa efectiva anual de rendimiento hasta un 22 por ciento. Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Compañía ha registrado intereses de financiamiento por aproximadamente S/.27,229,000 y S/.24,647,000 respectivamente, el cual se encuentra registrado en el rubro de "Ingresos financieros", del estado separado de resultados, ver nota 17.

(c) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, las cuentas por cobrar por venta de terrenos tiene como garantía los terrenos que fueron objeto de la operación de venta.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (d) De acuerdo con el análisis efectuado por la Gerencia, el anticuamiento al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, del saldo de cuentas por cobrar es como sigue:

	31 de diciembre de 2013		
	No Deteriorado S/.(000)	Deteriorado S/.(000)	Total S/.(000)
No vencido -	194,472	-	194,472
Vencido -			
De 1 a 90 días	2,833	-	2,833
Mayores a 90 días	307	-	307
Mayores a 180 días	1,516	682	2,198
	<u>199,128</u>	<u>682</u>	<u>199,810</u>

	31 de diciembre de 2012		
	No Deteriorado S/.(000)	Deteriorado S/.(000)	Total S/.(000)
No vencido -	152,318	-	152,318
Vencido -			
De 1 a 90 días	914	-	914
Mayores a 90 días	174	-	174
Mayores a 180 días	835	1,556	2,391
	<u>154,241</u>	<u>1,556</u>	<u>155,797</u>

- (e) El movimiento de la provisión de cobranza dudosa corresponde íntegramente a las cuentas por cobrar a arrendatarios, al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 es como sigue:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Saldo inicial	1,556	1,276
Adiciones	104	319
Castigo	(978)	-
Recupero	-	(39)
Saldo final	<u>682</u>	<u>1,556</u>

- (f) El vencimiento de las cuentas por cobrar no corrientes por año se componen como sigue:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
En un año	38,661	29,451
Entre uno y cinco años	113,433	74,053
Entre cinco y siete años	24	16,306
	<u>152,118</u>	<u>119,810</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (g) En opinión de la Gerencia de la Compañía, la provisión para cuentas de cobranza dudosa al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro a esas fechas.

5. Inventarios, neto

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

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación		
urbana (b)	89,075	99,903
Lotes de terrenos en proceso avanzado de habilitación		
urbana (c)	67,994	35,844
Lotes de terrenos culminados en su habilitación urbana (d)	20,620	21,126
	<u>177,689</u>	<u>156,873</u>
Menos -		
Provisión por desvalorización de inventarios	(754)	(808)
	<u>176,935</u>	<u>156,065</u>

- (b) Corresponde a terrenos que se encuentran en la fase inicial de su habilitación. Estos terrenos aún no se encuentran disponibles para la venta al público y se encuentran ubicados en:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Lima	48,377	80,263
Piura	15,906	7,028
Chiclayo	13,108	12,612
Trujillo	11,684	-
	<u>89,075</u>	<u>99,903</u>

- (c) Corresponde a lotes de terrenos que se encuentran en una etapa avanzada en la habilitación urbana por lo que la Compañía, en algunos casos, inicia la venta de los mismos. Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, los terrenos se encuentran ubicados en:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Lima	35,292	-
Ica	21,559	10,112
Chiclayo	11,143	25,732
	<u>67,994</u>	<u>35,844</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (d) Corresponde a los lotes de terrenos de aquellas urbanizaciones que se encuentran en venta en su integridad porque se concluyó completamente los trabajos de habilitación urbana. Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 estos terrenos se encuentran en:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Lima	19,898	19,192
Provincias	722	1,934
	<u>20,620</u>	<u>21,126</u>

- (e) A continuación se muestra el movimiento de la cuenta inventarios al 31 de diciembre de 2013 y de 2012:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Saldo inicial	156,065	89,057
Costos de habilitaciones urbanas en terrenos	64,789	37,835
Transferencias de propiedades de inversión, nota 8(g)	65,144	93,820
Costo de venta de terrenos	<u>(108,309)</u>	<u>(63,839)</u>
Saldo final	<u>177,689</u>	<u>156,873</u>

- (f) A continuación se presenta, el movimiento de la provisión de fluctuación en el valor de los inventarios:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Saldo inicial	808	776
(Recupero) / adiciones	<u>(54)</u>	<u>32</u>
Saldos final	<u>754</u>	<u>808</u>

- (g) En opinión de la Gerencia de la Compañía, la provisión por fluctuación en el valor de los inventarios al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, cubre el riesgo de desvalorización a dichas fechas.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

6. Inversiones financieras disponibles para la venta

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

	Valor razonable	
	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Acciones comunes listadas en bolsa:		
Edelnor S.A.A. (b)	-	38,811
Compañía Universal Textil S.A.	2,517	3,002
Paz Corp. S.A.	1,480	-
Otras menores (b)	268	591
	<u>4,265</u>	<u>42,404</u>

(b) El 31 de mayo de 2013, la Compañía realizó la venta de 446,943 acciones que mantenía en LP Holding, por aproximadamente S/.373,000; asimismo, el 1 de julio de 2013, realizó la venta de sus 8,800,688 acciones de la compañía Edelnor S.A.A. por aproximadamente S/.42,722,000; ambas transacciones se realizaron con la finalidad de obtener capital de trabajo para compra de terrenos. Cabe indicar que dichas operaciones generaron una ganancia neta acumulada desde la fecha de adquisición por aproximadamente S/.21,184,000, la misma que se encuentra registrada en el rubro "Utilidad por venta de acciones", del estado separado de resultados.

(c) El movimiento de las inversiones financieras disponibles para la venta ha sido como sigue:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Saldo inicial	42,404	37,471
Ventas	(43,095)	-
Cambios en el valor razonable	3,455	4,933
Compras	1,501	-
Saldo final	<u>4,265</u>	<u>42,404</u>

(d) Durante el año 2013 y 2012, la Compañía ha recibido dividendos por aproximadamente de S/.956,000 y S/.2,039,000, respectivamente, los que se han reconocido dentro del rubro "Dividendos recibidos" del estado separado de resultados.

(e) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 estas inversiones disponibles para la venta no están vencidos o deteriorados y, no se tiene el control ni influencia significativa en las decisiones operativas en estas compañías.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

7. Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

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

	País	Actividad	Porcentaje de participación en el capital emitido		Valor en libros	
			2013	2012	2013	2012
			%	%	S/.(000)	S/.(000)
Asociadas:						
Hermes Transportes Blindados S.A.	Perú	Servicios	35.00	35.00	27,990	27,990
Enotria S.A.	Perú	Servicios	48.00	48.00	11,571	11,571
Inversiones Real Once S.A.	Perú	Inmobiliaria	28.57	20.00	4,667	2,725
Negocio conjunto:						
Paz Centenario S.A.	Perú	Inmobiliaria	50.00	50.00	94,932	89,286
Subsidiarias:						
Multimercados Zonales S.A. y Subsidiarias, nota 1(c)	Perú	Inmobiliaria	99.99	-	377,469	-
Interamerica de Comercio S.A., nota 1(c)	Perú	Inmobiliaria	99.99	-	51,294	-
Centro Empresarial El Derby S.A.	Perú	Inmobiliaria	51.00	51.00	16,806	16,806
Promoción Inmobiliaria Sur S.A.	Perú	Inmobiliaria	77.50	77.50	15,266	15,266
Cosmosan Anstalt	Liechtenstein	Valores	100.00	100.00	5,765	5,765
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	Perú	Servicios	99.99	99.99	2,807	2,807
Edificaciones Melgarejo S.A.	Perú	Inmobiliaria	60.00	60.00	311	311
Edificaciones Macrocomercio S.A.	Perú	Inmobiliaria	51.70	51.70	23	23
					<u>608,901</u>	<u>172,550</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (b) A continuación se muestra los principales datos financieros de sus inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos como son sus activos así como sus pasivos, ingresos y utilidad o pérdida neta; son como sigue:

Entidad	Activos S/.(000)	Pasivos S/.(000)	Ingresos S/.(000)	Utilidad/ (Pérdida), neta S/.(000)
Al 31 de diciembre de 2013				
Multimercados Zonales S.A. y Subsidiarias	607,646	172,640	69,764	66,790
Interamerica de Comercio S.A.	22,102	3,088	3,283	(6,907)
Centro Empresarial El Derby S.A.	65,902	26,895	12,468	6,647
Promoción Inmobiliaria Sur S.A.	250,048	69,195	33,999	22,730
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	8,115	4,171	3,071	255
Hermes Transportes Blindados S.A.	61,475	22,166	87,697	16,027
Enotria S.A.	27,988	11,707	36,315	2,401
Inversiones Real Once S.A.	7,146	2,192	1,597	541
Paz Centenario S.A.	304,530	6,000	165,153	12,051
Cosmosan Anstalt	5,387	-	21	51
Edificaciones Melgarejo S.A.	63	4	-	13
Edificaciones Macrocomercio S.A.	17	-	-	2
Al 31 de diciembre de 2012				
Centro Empresarial El Derby S.A.	58,558	25,502	12,104	8,007
Promoción Inmobiliaria Sur S.A.	217,640	63,193	16,569	2,878
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	6,006	2,317	1,830	983
Hermes Transportes Blindados S.A.	57,961	20,889	80,183	15,090
Enotria S.A.	23,261	6,773	32,475	3,528
Inversiones Real Once S.A.	4,207	1,436	870	32
Paz Centenario S.A.	127,720	79,222	52,223	739
Cosmosan Anstalt	5,336	-	-	(16)
Edificaciones Melgarejo S.A.	62	16	-	(3)
Edificaciones Macrocomercio S.A.	18	3	-	-

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(c) A continuación se presenta el movimiento de las inversiones:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Saldo inicial	172,550	151,555
Compras (d)	378,899	-
Aportes de capital (e)	57,452	20,995
Saldo final	<u>608,901</u>	<u>172,550</u>

(d) El 5 de junio de 2013, la Compañía adquirió el 100 por ciento de las acciones representativas con derecho a voto de Multimercados Zonales S.A. y Subsidiarias (en adelante "Multimercados") e Interamerica de Comercio S.A. (en adelante "Interamerica"); la actividad comercial de ambas, es el arrendamiento de centros comerciales ubicados en la Provincia Constitucional del Callao, y en las ciudades de Piura, Ica y Huacho. A continuación se presenta el detalle de las adquisiciones realizadas:

Compañía adquirida	Valor de adquisición		Patrimonio adquirido (*) S/.(000)	Mayor valor pagado (**) S/.(000)
	US\$(000)	S/.(000)		
Multimercados Zonales S.A. y Subsidiarias	122,001	330,382	381,696	51,314
Interamerica de Comercio S.A.	17,199	46,575	16,329	(30,246)
	<u>139,200</u>	<u>376,957</u>	<u>398,025</u>	<u>21,068</u>

(*) Comprende el valor patrimonial de las entidades adquiridas ajustadas a su valor razonable de mercado, el cual fue determinado por un consultor independiente.

(**) Los efectos del mayor valor pagado han sido reconocidos en los estados financieros consolidados de Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias, al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2013.

La referida adquisición fue financiada con un préstamo otorgado por una entidad financiera del exterior, ver nota 10(b).

Asimismo, durante el mes de diciembre de 2013, la Compañía adquirió acciones representativas de Inversiones Real Once S.A., por un importe de aproximadamente S/.1,942,000; las mismas que se encuentran íntegramente suscritas y totalmente pagadas.

(e) Durante el año 2013 la Compañía ha realizado aportes de capital tanto a Multimercados, Interamerica, Paz Centenario S.A. por un importe aproximado de S/.47,137,000, S/.4,669,000 y S/.5,646,000 respectivamente. Asimismo, en el año 2012 realizó aportes a Paz Centenario S.A. por aproximadamente S/.20,995,000.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (f) Las inversiones corresponden a acciones comunes en empresas que no cotizan en bolsa.
- (g) Durante el año 2013 y 2012, la Compañía ha recibido dividendos de éstas compañías por aproximadamente S/.17,706,000 y S/.11,815,000, respectivamente, los que se ha reconocido en el rubro "Dividendos recibidos" del estado separado de resultados.
- (h) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 la Gerencia ha evaluado el estado de estas inversiones financieras y no ha identificado indicios de desvalorización sobre las mismas, en consecuencia no ha registrado ninguna provisión por deterioro.

8. Propiedades de inversión

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

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Terrenos adquiridos para apreciación (b)	741,189	547,109
Inmuebles destinados a alquiler de oficinas (c)	278,731	250,451
Inmuebles destinados a centros comerciales (c)	90,505	64,260
Inmuebles en construcción (f)	56,130	33,488
	<u>1,166,555</u>	<u>895,308</u>

- (b) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, comprenden el valor razonable de los terrenos, los cuales fueron determinados con base a las tasaciones efectuadas por peritos independientes. A continuación se detalla los terrenos mantenidos por la Compañía, para su apreciación, según su ubicación geográfica:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Lima	491,566	412,906
Trujillo	83,559	25,868
Huancayo	53,826	24,127
Piura	36,635	24,773
Ica	32,622	36,528
Tacna	15,950	-
Chiclayo	10,258	16,622
Arequipa	9,882	-
Chimbote	6,891	6,285
	<u>741,189</u>	<u>547,109</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (c) Corresponden a oficinas, estacionamientos, locales comerciales y depósitos, ubicados en Lima, disponibles con 97,587 m² disponibles al 31 de diciembre de 2013, con la ocupabilidad de casi 100 por ciento para oficinas y entre 78 y 92 por ciento de ocupabilidad para el resto de inmuebles; 97,343 m² disponibles al 31 de diciembre de 2012, con una ocupabilidad de casi 100 por ciento para oficinas y entre el 80 y 90 por ciento de ocupabilidad para el resto de inmuebles. Las referidas propiedades de inversión se encuentran a sus valores razonables de mercado de acuerdo a los flujos futuros descontados y que se hace referencia en el párrafo (h) siguiente.

- (d) A continuación se presenta el movimiento del rubro:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Saldo inicial	895,308	700,964
Compras de inmuebles (e)	183,310	151,239
Costos incurridos por obras en proceso (f)	17,727	20,329
Capitalización de intereses	1,783	298
Transferencia a inventarios (g)	(65,144)	(93,820)
Cambios en el valor razonable (h)	133,571	116,298
Saldo final	<u>1,166,555</u>	<u>895,308</u>

- (e) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 comprenden adquisiciones de inmuebles que han sido financiadas con recursos propios y con financiamiento bancario las cuales se detallan a continuación por lugar geográfico:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Lima	68,839	132,872
Trujillo	58,331	613
Huancayo	25,496	-
Tacna	15,271	-
Arequipa	9,853	-
Chiclayo	4,506	5,276
Ica	1,014	3,424
Chimbote	-	6,025
Piura	-	2,416
Otras	-	613
	<u>183,310</u>	<u>151,239</u>

El total de la adquisición del año 2013, incluye la compra de las acciones representativas del capital social de Inmobiliaria San Silvestre S.A., cuyo único activo era una propiedad de inversión ubicada en la ciudad de Lima. La Gerencia de la Compañía ha considerado que el valor pagado ascendente a S/.12,846,000, corresponde al valor de la propiedad de inversión y no a un negocio en marcha.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (f) Corresponde principalmente a los costos de construcción incurridos a la fecha en el edificio de oficinas Real Ocho ubicado en San Isidro, Lima. La construcción del referido inmueble está siendo financiando a través de un leasing con el Banco de Crédito del Perú S.A., ver nota 10.
- (g) Las transferencias a inventarios por el cambio de uso e inicio del desarrollo de proyectos de urbanización, los cuales se encuentran ubicados en las siguientes ciudades, ver nota 5(e):

	2013	2012
	S/.(000)	S/.(000)
Lima	29,548	79,238
Chiclayo	12,784	7,615
Ica	12,526	-
Trujillo	10,286	-
Piura	-	6,967
	<u>65,144</u>	<u>93,820</u>

- (h) Cambios en el valor razonable -

Al 31 de diciembre de 2013, el valor razonable ha sido determinado sobre la base del método de flujos de caja descontados para las propiedades de inversión destinadas al alquiler de oficinas y centros comerciales. En el caso de las propiedades de inversión (terrenos) mantenidos para su apreciación, el valor razonable ha sido determinado teniendo en consideración el estudio del mercado inmobiliario de la zona en donde se ubica cada predio, lo cual permite estimar un valor por metro cuadrado de cada uno de estos.

El valor razonable de las propiedades de inversión ha sido determinado de acuerdo con los valores de mercado y en concordancia con las Normas Internacionales de Valuación, la cual se prepara sobre una base agregada y desapalancada.

De acuerdo a lo establecido, para estimar los valores de mercado de las propiedades de inversión, se ha utilizado el conocimiento del mercado y juicio profesional, y no solo se basó en transacciones históricas comparables.

La determinación de los valores razonables de los inmuebles que conforman el rubro Propiedades de inversión de la Compañía fue realizada por un tercero independiente, el cual tiene un acreditado reconocimiento local e internacional con calidades y calificaciones para valuar los tipos de inmuebles que tiene la Compañía, asimismo, la Gerencia realiza revisiones a dichas valuaciones y analiza las principales variaciones que se pudieran presentar a efectos de evaluar y disponer en su apropiada presentación en los estados financieros separados.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

A continuación se presenta el detalle de los principales supuestos utilizados en la valuación y estimación del valor de mercado de las propiedades de inversión destinadas al alquiler de oficinas y de locales comerciales:

	2013	2012
Tarifa de renta proyectada por metro cuadrado	US\$ 24	US\$24
Inflación de largo plazo	+2% anual	+2% anual
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	5%	5%
Tasa de crecimiento promedio de renta	1%	1%
Tasa de descuento	10.42%	11.02%

La siguiente tabla presenta la sensibilidad de los valores razonables ante cambios en los supuestos más significativos que subyacen en la valorización de las propiedades de inversión, manteniendo las demás variables constantes:

	Tasa de cambio	2013 S/.(000)
Tasa de crecimiento en precio por metro cuadrado, de terrenos para apreciación (base)		
Incremento	+5%	35,779
Disminución	-5%	(35,779)
Tasa de crecimiento promedio de los ingresos por arrendamiento (base)		
Incremento	+5%	42,156
Disminución	-5%	(42,156)
Tasa de descuento (base)		
Incremento	+0.5%	39,914
Disminución	-0.5%	(39,914)

El valor de mercado de las propiedades de inversión solo puede ser confirmado cuando éstas sean vendidas. La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión se realiza de acuerdo con principios aceptados y sobre la base de diversos supuestos. El rango de valor que podría variar está en +/- 10 por ciento, que es a menudo lo esperado en estos casos y es usado en la valuación de propiedades de inversión y debería verse como un indicador de la variabilidad que existe en la determinación tales supuestos y cálculos.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (i) A continuación se presenta los importes de la renta fija mínima por monedas correspondientes a los arrendamientos:

	Partes relacionadas		Terceros		Total	
	US\$(000)	S/.(000)	US\$(000)	S/.(000)	US\$(000)	S/.(000)
Año						
Hasta un año	260	-	7,919	258	8,179	258
Entre uno y cinco años	553	-	16,948	227	17,501	227
Más de cinco años	161	-	4,710	-	4,871	-
Total	<u>974</u>	<u>-</u>	<u>29,577</u>	<u>485</u>	<u>30,551</u>	<u>485</u>

- (j) La Compañía mantienen pólizas de seguro sobre sus principales propiedades de inversión; de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

9. Propiedades y equipo, neto

(a) A continuación se presenta el movimiento y composición del rubro:

	2013						2012
	Terreno S/.(000)	Edificios e instalaciones S/.(000)	Equipos diversos y de cómputo S/.(000)	Maquinaria y Equipo S/.(000)	Unidades de transporte S/.(000)	Muebles y enseres S/.(000)	Total S/.(000)
Vidas útiles (años)	-	30	4 - 10	10	5	10	
Costo -							
Saldo al 1 de enero de 2012	817	9,782	5,892	6	323	1,813	18,633
Adiciones (b)	10	3,028	700	546	112	196	4,592
Retiros y/o ventas	-	-	-	-	(183)	-	(183)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	827	12,810	6,592	552	252	2,009	23,042
Adiciones (b)	-	1,579	885	115	-	144	2,723
Retiros y/o ventas	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2013	827	14,389	7,477	667	252	2,153	25,765
Depreciación acumulada -							
Saldo al 1 de enero de 2012	-	(1,044)	(3,483)	(6)	(191)	(889)	(5,613)
Adiciones	-	(425)	(1,046)	-	(38)	(136)	(1,645)
Retiros y/o ventas	-	-	-	-	122	-	122
Saldo al 31 de diciembre de 2012	-	(1,469)	(4,529)	(6)	(107)	(1,025)	(7,136)
Adiciones	-	(733)	(821)	(16)	(38)	(149)	(1,757)
Retiros y/o ventas	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2013	-	(2,202)	(5,350)	(22)	(145)	(1,174)	(8,893)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2013	827	12,187	2,127	645	107	979	16,872
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2012	827	11,341	2,063	546	145	984	15,906

(b) Las adiciones de los años 2013 y 2012 corresponden principalmente a mayor inversión en casetas de ventas y oficinas administrativas en provincias.

(c) El gasto por depreciación del ejercicio ha sido registrado en la cuenta gastos de administración por un importe de aproximadamente S/1,757,000 al 31 de diciembre de 2013 (S/1,645,000 al 31 de diciembre de 2012), ver nota 16(a).

(d) La Compañía mantiene pólizas de seguro que cubren de manera suficiente la totalidad de sus activos fijos, lo cual indica que sus políticas de seguros son consistentes con la práctica internacional de la industria.

(e) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Gerencia de la Compañía ha evaluado el estado de uso de Propiedades y equipo y no ha identificado indicios de desvalorización de dichos activos, por lo que, en su opinión, el valor en libros de los activos fijos son recuperables con las utilidades futuras que genera la Compañía.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (f) El rubro propiedades y equipo incluye activos adquiridos a través de contratos de arrendamiento financiero. Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el costo y la correspondiente depreciación acumulada de estos bienes se encuentran compuestos de la siguiente manera:

	2013			2012		
	Costo S/.(000)	Depreciación acumulada S/.(000)	Costo neto S/.(000)	Costo S/.(000)	Depreciación acumulada S/.(000)	Costo neto S/.(000)
Equipos diversos y de computo	3,178	(1,828)	1,350	3,140	(1,484)	1,656
Unidades de transporte	183	(77)	106	183	(40)	143
Muebles y enseres	847	(430)	417	847	(345)	502
	<u>4,208</u>	<u>(2,335)</u>	<u>1,873</u>	<u>4,170</u>	<u>(1,869)</u>	<u>2,301</u>

- (g) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Compañía mantienen en garantía únicamente los activos mantenidos bajo la modalidad de arrendamiento financiero y que, a dichas fechas, se encontraban pendientes de pago, ver nota 10(g).

Notas a los estados financieros separados (continuación)

10. Obligaciones financieras

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

Tipo de obligación	Moneda de origen	Tasa de interés %	Vencimiento	Importe original		Total	
				US\$(000)	S/.(000)	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Préstamos -							
Banco ITAÚ BBA - Nassau Branch S.A., adquisición del Grupo Minka	US\$	Libor + 2.75 puntos básicos	Trimestral hasta Noviembre 2014	160,000	-	447,360	-
Banco de Crédito del Perú S.A. - por compra de propiedades de inversión y cancelación de pasivos de corto plazo en el banco.	US\$	Libor + 4.76%	Trimestral hasta el 2019	40,000	-	86,491	91,992
Banco de Crédito del Perú S.A. - por compra de propiedades de inversión	US\$	Entre 6.61% y 6.70%	Trimestral hasta el 2018	41,000	-	68,269	74,987
Banco de Crédito del Perú S.A. - por compra de propiedades de inversión	S/.	8.12%	Trimestral hasta el 2018	-	12,000	7,601	8,796
BBVA Banco Continental S.A. - por compra de propiedades de inversión	US\$	Entre 5.80% y 6.50%	Trimestral hasta el 2019	24,000	-	46,980	50,418
BBVA Banco Continental S.A. - por compra de propiedades de inversión	S/.	Entre 6.99% y 7.35%	Trimestral hasta el 2017	-	41,149	12,562	35,045
BBVA Banco Continental S.A. - por compra de propiedades de inversión	S/.	7.30%	Trimestral hasta el 2020	-	77,672	68,380	-
Banco Interbank del Perú S.A. - por compra de propiedades de inversión	US\$	6.00%	Trimestral hasta el 2020	20,000	-	55,920	-
Banco Santander Perú S.A. - capital de trabajo	US\$	6.60%	Hasta marzo de 2014	3,328	-	3,328	-
				<u>288,328</u>	<u>130,821</u>	<u>796,891</u>	<u>261,238</u>
Pagarés -							
Banco de Crédito del Perú S.A. - por compra de propiedades de inversión	US\$	Entre 3.21% y 7.85%	Hasta enero de 2014	45,600	-	69,900	72,959
Banco Santander del Perú S.A. - para capital de trabajo	US\$	3.92%	Hasta enero de 2014	4,000	-	11,184	-
Banco de Crédito del Perú S.A. - por compra de propiedades de inversión	S/.	7.85%	Cancelado en enero de 2013	-	3,000	-	3,000
Banco Santander del Perú S.A. - para capital de trabajo	S/.	6.60%	Hasta marzo de 2014	-	10,000	10,000	-
				<u>49,600</u>	<u>13,000</u>	<u>91,084</u>	<u>75,959</u>
Arrendamientos financieros -							
Banco de Crédito del Perú S.A. - para financiar la construcción del edificio Real Ocho destinado al alquiler de oficinas (c)	US\$	-	-	18,500	-	37,268	16,029
Banco de Crédito del Perú S.A. - para financiar obras de los edificios Real Doce y Real Diez	US\$	Entre 7.00% y 7.75%	Mensual hasta el 2016	30,430	-	6,457	8,223
Banco de Crédito del Perú S.A. - por compra de propiedades de inversión y automóviles	US\$	Entre 5.31% y 7.64%	Mensual hasta el 2014	230	-	145	281
				<u>49,160</u>	<u>-</u>	<u>43,870</u>	<u>24,533</u>
Obligaciones con terceros -							
Hewlett Packard S.A.	US\$	Entre 2.62% y 3.32%	Mensual hasta 2016	133	-	374	279
				<u>133</u>	<u>-</u>	<u>374</u>	<u>279</u>
Total				<u>387,221</u>	<u>143,821</u>	<u>932,219</u>	<u>362,009</u>
Por plazo -							
Porción corriente						602,413	119,184
Porción no corriente						329,806	242,825
						<u>932,219</u>	<u>362,009</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(b) El 5 de junio de 2013, la Compañía adquirió un préstamo del Banco ITAÚ que ascendió a US\$160,000,000 (equivalente a S/.447,360,000 al 31 de diciembre de 2013). Este préstamo fue desembolsado principalmente para adquirir las acciones de capital del Grupo Minka; ver nota 7(d) y para efectuar aportes de capital de aproximadamente S/.51,806,000. El referido préstamo tenía un vencimiento original en noviembre de 2014 y una tasa de interés variable Libor para operaciones a 90 días más 2.75 puntos básicos. Con fecha 5 de febrero de 2014, la Compañía suscribió una adenda al contrato inicial con el Banco ITAÚ, prorrogando el vencimiento del préstamo hasta noviembre del 2015, definiéndose que el interés aplicable será equivalente a la libor para operaciones a 90 días más 3.5 puntos básicos los primeros 6 meses contados desde la suscripción de la adenda, 4.0 puntos básicos los siguientes 6 meses y 5.0 puntos básicos el último año de vigencia del contrato; de otro lado se estableció el cumplimiento de los siguientes covenants:

- El Servicio de cobertura de deuda: medido como EBITDA de los últimos 4 trimestres entre la suma de la porción corriente de la deuda a largo plazo y gastos financieros netos, no debe exceder de 1.25.
- Ratio de deuda financiera: medido como deuda financiera del deudor, entre EBITDA la misma que no deberá exceder a: 6.0 durante el primer trimestre de 2014, 5.5 durante el 2 trimestre de 2014, 4.5 durante el tercer y cuarto trimestre de 2014 y del primer, segundo y tercer trimestre de 2015 y en 4.0 en el cuarto trimestre de 2015.
- Ratio de cobertura de interés: medido como EBITDA de los últimos cuatro trimestres entre gastos financieros no menor a 2.25.

La Compañía ha constituido con el Citibank del Perú S.A. (en adelante el "Citibank") un Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía sobre Derechos y Flujos, ver nota 3(c) y un Contrato de Fideicomiso de Garantía de Acciones sobre las acciones del Grupo Minka que garantizan el real cumplimiento de la deuda.

- (c) Corresponde a un acuerdo de entendimiento para futuro arrendamiento financiero con el Banco de Crédito del Perú S.A., el cual se constituyó para la construcción del edificio denominado edificio Real Ocho, ubicado en el Centro Empresarial de San Isidro. A la fecha de este informe, la Gerencia se encuentra efectuando las coordinaciones con dicha entidad financiera para establecer el cronograma de pagos e intereses de dicho arrendamiento financiero. Cabe indicar que durante el periodo de 2013, la Compañía ha realizado la cancelación de pre-cuotas; las mismas que han devengado una tasa de interés de 6.10 por ciento.
- (d) El cumplimiento de las obligaciones y cláusulas restrictivas es supervisado por la Gerencia de la Compañía. Si la Compañía no cumpliera con las obligaciones mencionadas durante el período establecido en los contratos y previo aviso de alerta del acreedor, éste tendrá la facultad de declarar vencidos los plazos de las obligaciones y exigir el pago parcial y/o total de las sumas adeudadas.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Los principales covenants que se mantienen por los préstamos adquiridos con el Banco de Crédito del Perú S.A. y el BBVA Banco Continental S.A. y durante la duración de los mismos, son los siguientes:

- El ratio de cobertura de servicio de la deuda que resulte de dividir (i) el flujo de caja para servicio de la deuda, entre (ii) el monto del servicio de la deuda, no debe ser menor a 1.30.
- El ratio de endeudamiento que resulte de dividir (i) la diferencia entre el pasivo total y la provisión por impuesto a las ganancias diferido y las ganancias diferidas, entre (ii) Patrimonio, no debe ser mayor a 1.50.

En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Compañía ha cumplido con todas las obligaciones y cláusulas restrictivas derivados de los financiamientos recibidos.

(e) Las obligaciones financieras son pagaderos como sigue:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
En un año	602,413	119,184
Entre un año y cinco años	244,427	174,398
Más de cinco años	<u>85,379</u>	<u>68,427</u>
	<u>932,219</u>	<u>362,009</u>

(f) Los pagos futuros mínimos por los arrendamientos financieros descritos en el acápite (a) de la presente nota, neto de cargos futuros son los siguientes:

	2013		2012	
	Pagos Mínimos S/.(000)	Valor presente pagos mínimos S/.(000)	Pagos mínimos S/.(000)	Valor presente pagos mínimos S/.(000)
En un año	2,787	2,314	2,970	2,375
Entre un año y más años	<u>41,709</u>	<u>41,556</u>	<u>22,631</u>	<u>22,158</u>
	44,496	43,870	25,601	24,533
Menos - cargos financieros	<u>(626)</u>	<u>-</u>	<u>(1,068)</u>	<u>-</u>
Total	<u>43,870</u>	<u>43,870</u>	<u>24,533</u>	<u>24,533</u>

(g) Las obligaciones financieras incluyen operaciones garantizadas por propiedades de inversión, inventarios, inversiones disponibles para la venta y propiedades y equipo por aproximadamente S/151,640,000 y US\$213,456,000 (equivalentes a S/596,823,000) al 31 de diciembre de 2013 (US\$138,098,000 equivalentes a S/352,287,000 al 31 de diciembre de 2012), ver nota 9(g).

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (h) Durante los años 2013 y 2012, las obligaciones financieras devengaron intereses por aproximadamente S/31,373,000 y S/19,293,000, respectivamente, los cuales se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado separado de resultados, ver nota 17. Asimismo, al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 existen intereses pendientes de pago por aproximadamente S/5,804,000 y S/3,002,000, respectivamente, los cuales se presentan en el rubro de "Otras cuentas por pagar" del estado separado de situación financiera, ver nota 12(a).

11. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, las cuentas por pagar ascienden a S/52,866,000 y S/19,106,000, respectivamente y corresponde principalmente a obligaciones corrientes con contratistas por el desarrollo de habilitaciones urbanas y por la compra de terrenos. Las cuentas por pagar comerciales están denominadas principalmente en dólares estadounidenses, tienen vencimientos corrientes y no devengan intereses. La Compañía no ha otorgado garantías por estas obligaciones.

12. Otras cuentas por pagar

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

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Anticipos recibidos de clientes (b)	51,559	51,538
Inmobiliaria San Silvestre S.A. (c)	12,846	-
Depósitos en garantía	7,327	4,064
Intereses por pagar 10(h)	5,804	3,002
Participaciones por pagar	2,535	1,767
Vacaciones por pagar	1,134	1,040
Remuneraciones y otros beneficios sociales	704	3,533
Dividendos por pagar, nota 14(b)	932	733
Otras cuentas por pagar	1,483	610
	<u>84,324</u>	<u>66,287</u>

- (b) Esta cuenta comprende los anticipos recibidos de los clientes por los compromisos aceptados en la fecha de suscripción de los contratos de venta de terrenos que realiza la Compañía durante el periodo de su habilitación y antes que se realice su entrega física del terreno. En la fecha efectiva de entrega de los terrenos a los clientes se reconoce el ingreso por ventas con cargos a esta cuenta y a la cuenta "Cuentas por cobrar comerciales" por el saldo pendiente de cobro de las cuotas de pago establecidas en el cronograma de los contratos.
- (c) Corresponde al importe pendiente por cancelar a los accionistas de Inmobiliaria San Silvestre S.A., la compañía fue adquirida el 27 de diciembre de 2013; ver nota 8(e). La referida compra se canceló en el mes de enero de 2014.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

13. Impuesto a las ganancias

(a) A continuación se presenta la composición del rubro según las partidas que lo originaron:

	Al 31 de diciembre de 2012 S/.(000)	Ingreso / (gasto) S/.(000)	Cargo a patrimonio S/.(000)	Al 31 de diciembre de 2013 S/.(000)
Pasivo diferido				
Mayor valor propiedades inversión e inventarios	158,806	18,067	-	176,873
Depreciación acelerada por leasing	9,525	2,224	-	11,749
Venta a plazos de lotes de terrenos	34,113	10,169	-	44,282
Mayor valor disponible para venta	5,468	-	(5,319)	149
Otros menores	380	(2,039)	-	(1,659)
	<u>208,292</u>	<u>28,421</u>	<u>(5,319)</u>	<u>231,394</u>
	Al 1 de enero de 2012 S/.(000)	Ingreso/ (gasto) S/.(000)	Cargo a patrimonio S/.(000)	Al 31 de diciembre de 2012 S/.(000)
Pasivo diferido				
Mayor valor propiedades inversión e inventarios	121,615	37,191	-	158,806
Depreciación acelerada por leasing	7,803	1,722	-	9,525
Venta a plazos de lotes de terrenos	31,771	2,342	-	34,113
Mayor valor disponible para venta	3,988	-	1,480	5,468
Otros menores	446	(66)	-	380
	<u>165,623</u>	<u>41,189</u>	<u>1,480</u>	<u>208,292</u>

(b) El gasto por impuesto a las ganancias mostrado en el estado separado de resultados de los años 2013 y 2012 se componen de la siguiente manera:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Corriente	14,308	9,933
Diferido	<u>28,421</u>	<u>41,189</u>
	<u>42,729</u>	<u>51,122</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (c) La reconciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias con la tasa tributaria es como sigue:

	Por el año terminado al 31 de diciembre de 2013		Por el año terminado al 31 de diciembre de 2012	
	S/.(000)	%	S/.(000)	%
Utilidad antes del impuesto a las ganancias	184,855	100.00	219,590	100.00
Gasto teórico	55,456	30.00	65,877	30.00
Efecto neto de gastos no deducibles y otras partidas no gravadas	(12,727)	(6.89)	(14,755)	(6.72)
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>42,729</u>	<u>23.11</u>	<u>51,122</u>	<u>23.28</u>

- (d) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la provisión del impuesto a las ganancias corriente por pagar, neta de los pagos a cuenta efectuados, asciende aproximadamente a S/8,630,000 y S/3,286,000, respectivamente.

14. Patrimonio neto

- (a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 el capital emitido está representado por 200,000,000 acciones comunes, íntegramente autorizadas y pagadas y cuyo valor nominal es de S/1.00 cada una.

Al 31 de diciembre del 2013, las acciones de la Compañía registraron una cotización bursátil de S/6.05 por acción y una frecuencia de negociación de 30 por ciento.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la estructura de participación accionaria que participa en el capital emitido de la Compañía está conformado por:

Porcentaje de participación individual del capital emitido	Número de accionistas	Porcentaje total de participación
Hasta 1.00	2,402	16.6
De 1.01 a 5.00	13	40.5
De 5.01 a 10.00	3	16.5
Mayor al 10.01	<u>2</u>	<u>26.4</u>
Total	<u>2,420</u>	<u>100.0</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(b) Distribución de dividendos -

En Junta General de Accionistas del 22 de marzo de 2013, se acordó la distribución de dividendos con cargo a utilidades de libre disposición por un total de aproximadamente S/.34,000,000, quedando un saldo pendiente de pago al 31 de diciembre de 2013 de S/.932,000.

En Junta General de Accionistas del 2 de abril de 2012, aprobó la distribución de dividendos con cargo a utilidades de libre disposición por un total de aproximadamente S/.30,000,000, quedando un saldo pendiente de pago al 31 de diciembre de 2012 por S/.733,000, el mismo que se canceló en el año 2013.

(c) Reserva legal -

Según lo dispone la Ley General de Sociedades, se requiere que un mínimo del 10 por ciento de la utilidad distribuible de cada ejercicio, se transfiera a reservas legales hasta que ésta sea igual al 20 por ciento del capital. Las reservas legales pueden compensar pérdidas o puede ser capitalizada, existiendo en ambos casos la obligación de reponerla. La Compañía registra la apropiación de las reservas legales al año siguiente al que se genera, cuando ésta es aprobada por la Junta General de Accionistas. Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Compañía ha alcanzado el tope máximo establecido por ley. La reserva legal se presenta en el rubro "Otras reservas de capital" del estado separado de cambios en el patrimonio.

15. Situación tributaria

- (a) La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la tasa del impuesto a la renta es de 30 por ciento sobre la utilidad gravable, luego de deducir la participación de los trabajadores que se calcula con una tasa de 5 por ciento sobre la utilidad imponible.

Las personas jurídicas no domiciliadas en el Perú y las personas naturales deberán pagar un impuesto adicional de 4.1 por ciento sobre los dividendos recibidos.

- (b) De acuerdo con el texto de la Ley del Impuesto a la Renta, modificada por la Ley 29663 y 29757, a partir del ejercicio 2011, entre las operaciones sujetas al referido tributo, se encuentran las obtenidas por la enajenación indirecta de acciones de empresas peruanas. Para estos fines, se configura una transferencia indirecta cuando ocurran los siguientes dos supuestos de manera conjunta:

- (i) En primer lugar, el 10 por ciento o más de las acciones de la no domiciliada debe ser vendido en un periodo cualquiera de doce meses (supuesto vigente desde el 16 de febrero de 2011); y,
- (ii) En segundo lugar, el valor de mercado de las acciones de la sociedad peruana debe representar el 50 por ciento o más del valor de mercado de la no domiciliada, en un período cualquiera de doce meses (supuesto vigente desde el 22 de julio de 2011).

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (c) Para propósito de la determinación del Impuesto a las Ganancias e Impuesto General a las Ventas, los precios de transferencia de las transacciones con empresas relacionadas y con empresas residentes en territorios de baja o nula imposición, deben estar sustentados con documentación e información sobre los métodos de valoración utilizados y los criterios considerados para su determinación. Con base en el análisis de las operaciones de la Compañía, la Gerencia y sus asesores legales opinan que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

- (d) La autoridad tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a la renta calculado por la Compañía en los cuatro años posteriores al año de la presentación de la declaración de impuestos. Las declaraciones juradas del impuesto a la renta e impuesto general a las ventas de los años 2009, 2011 al 2013 de la Compañía están pendientes de fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria, cabe indicar que por el periodo 2010 que ya fue fiscalizado, no surgieron contingencias ni pasivos adicionales, como consecuencia de dicho proceso. Por los periodos abiertos y debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria puedan dar a las normas legales vigentes, no es posible determinar, a la fecha, si de las revisiones que se realicen resultarán o no pasivos para la Compañía por lo que cualquier mayor impuesto o recargo que pudiera resultar de eventuales revisiones fiscales sería aplicado a los resultados del ejercicio en que éste se determine. Sin embargo, en opinión de la Gerencia de la Compañía y de sus asesores legales, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

16. Gastos de administración y ventas

- (a) A continuación presentamos los componentes de los gastos operativos incluidos en los rubros de gastos de administración y gastos de ventas:

	2013		
	Gastos de administración S/.(000)	Gastos de ventas S/.(000)	Total S/.(000)
Cargas de personal (b)	20,660	5,802	26,462
Servicios prestados por terceros (c)	21,906	9,825	31,731
Cargas diversas de gestión	2,362	135	2,497
Tributos	3,622	-	3,622
Depreciación de propiedades y equipo, nota 9(c)	1,757	-	1,757
	<u>50,307</u>	<u>15,762</u>	<u>66,069</u>

	2012		
	Gastos de administración S/.(000)	Gastos de ventas S/.(000)	Total S/.(000)
Cargas de personal (b)	15,461	4,499	19,960
Servicios prestados por terceros (c)	11,999	7,472	19,471
Cargas diversas de gestión	1,811	52	1,863
Tributos	2,989	-	2,989
Depreciación de propiedades y equipo, nota 9(c)	1,645	-	1,645
	<u>33,905</u>	<u>12,023</u>	<u>45,928</u>

- (b) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el rubro de cargas de personal se presenta de la siguiente manera:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Sueldos y salarios	15,703	11,703
Aportaciones sociales	1,487	1,171
Beneficios sociales de los trabajadores	1,248	969
Participación de los trabajadores	2,510	1,743
Otras cargas de personal	5,514	4,374
	<u>26,462</u>	<u>19,960</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (c) Los servicios prestados por terceros corresponden principalmente a gastos por seguridad y vigilancia de inmuebles, publicidad por ventas de terrenos, honorarios de asesores legales, gastos notariales y registrales. El incremento respecto al año 2012 corresponde a los honorarios profesionales necesarios durante el proceso de adquisición del Grupo Minka, a que se refiere la nota 7(d).

17. Ingresos y gastos financieros

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Ingresos financieros		
Intereses por ventas a plazos, nota 4(b)	27,229	24,647
Intereses de depósitos bancarios a corto plazo	250	371
Otros ingresos financieros	1,545	996
	<u>29,024</u>	<u>26,014</u>
Gastos financieros		
Intereses por préstamos bancarios, nota 10(h)	31,373	19,293
Intereses por arrendamientos financieros	543	873
Otros gastos financieros	2,713	2,103
	<u>34,629</u>	<u>22,269</u>

18. Transacciones con partes relacionadas

- (a) Las principales transacciones con partes relacionadas registradas en el estado de resultados integrales por los años 2013 y 2012 son como sigue:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Ingresos		
Dividendos de asociadas y subsidiarias, nota 7(g)	17,706	11,815
Alquileres de inmuebles	222	536
Intereses por préstamos	602	316
Asesoramiento administrativo	3,051	892
Comisión por administración de inmuebles	427	413

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (b) Como resultado de las transacciones con las empresas relacionadas, la Compañía mantiene los siguientes saldos al 31 de diciembre de 2013 y de 2012:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Cuentas por cobrar comerciales -		
Inversiones Nueva Metropoli S.A.	897	3
Paz Centenario S.A.	146	77
MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	134	-
Centro Empresarial El Derby S.A.	84	79
Promotora Inmobiliaria del Sur S.A.	-	9
Edificaciones Melgarejo S.A.C.	-	1
	<u>1,261</u>	<u>169</u>
Otras cuentas por cobrar -		
Paz Centenario S.A.	1,398	3
Edificaciones Melgarejo S.A.C.	7	-
Centro Empresarial El Derby S.A.	-	15
	<u>1,405</u>	<u>18</u>
	<u>2,666</u>	<u>187</u>
Cuentas por pagar comerciales -		
Inversiones Nueva Metropoli S.A.	397	-
Otras cuentas por pagar -		
Paz Centenario S.A.(c)	6,551	-
Cosmosan Anstalt (d)	5,385	4,869
Paz-Centenario Global S.A.(e)	-	3,213
	<u>11,936</u>	<u>8,082</u>
	<u>12,333</u>	<u>8,082</u>

- (c) Corresponde a la cuenta por pagar que tiene Centenario por la compra del Strip Center Atelier en el mes de junio de 2013, ubicado en Lima; este préstamo será cancelado en el corto plazo.
- (d) Corresponde a un préstamo recibido de Cosmosan Anstalt.
- (e) Al 31 de diciembre de 2012, correspondía a costos de habilitación urbana, que reembolsaría la Compañía, dichos conceptos no generan intereses y son de vencimiento corriente. Cabe indicar que durante el año 2013 dicho importe fue cancelados.
- (f) Las operaciones con partes relacionadas se hacen en condiciones de mercado equivalentes a aquellas aplicadas a transacciones entre partes independientes.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (g) Los saldos pendientes al final del año no mantienen garantías y no devengan intereses. No se ha recibido u otorgado garantías a ninguna parte relacionada por los saldos por cobrar y por pagar.
- (h) La Gerencia de la Compañía estima que el íntegro de las cuentas por cobrar tiene una alta probabilidad de ser recuperado, motivo por el cual no ha registrado ninguna provisión por deterioro relacionada con las cuentas por cobrar a partes relacionadas.
- (i) Los gastos por remuneraciones y otros conceptos al personal clave de la Compañía ascendieron a S/.6,575,000 durante el período 2013 (S/.6,735,000 durante el período 2012). La Gerencia ha definido como personal clave de la Compañía al Directorio y la Alta Gerencia.

19. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianza como consecuencia de las diversas operaciones que viene realizando. Dichas garantías ascienden a aproximadamente S/.634,000 y US\$99,000 (S/.584,000 y US\$89,000 al 31 de diciembre de 2012).

20. Objetivos y políticas de gestión de riesgos financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, comprenden las cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar, cuentas por pagar a partes relacionadas, obligaciones financieras que devengan intereses. El principal objetivo de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía y ofrecer garantías para respaldar sus operaciones. La Compañía mantiene efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar con partes relacionadas y otras cuentas por cobrar que provienen directamente de sus operaciones. La Compañía mantiene también inversiones disponibles para la venta.

En este sentido, el riesgo es inherente a las actividades de la Compañía; sin embargo, es gestionado a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuos, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgos es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía y cada individuo dentro de la misma es responsable por las exposiciones al riesgo relacionadas con sus responsabilidades.

El proceso independiente de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria. Estos son monitoreados a través del proceso de planificación estratégica de la Compañía.

- (a) Estructura de gestión de riesgos -
La estructura de gestión de riesgo tiene como base el Directorio y la Gerencia de la Compañía, que son los responsables de identificar y controlar los riesgos; sin embargo, hay distintos organismos independientes responsables de la gestión y monitoreo de los riesgos, como se explica a continuación:
 - (i) Directorio -
El Directorio es el responsable del enfoque general para el manejo de riesgos y de la aprobación de las políticas y estrategias vigentes a la fecha. El Directorio proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y

Notas a los estados financieros separados (continuación)

el uso de instrumentos financieros derivados e instrumentos financieros no derivados, de ser el caso.

(ii) Auditoría Interna -

Los procesos de manejo de riesgos en toda la Compañía son monitoreados por el área de Auditoría Interna, que examina tanto la adecuación de dichos procesos como el cumplimiento de los mismos. Auditoría Interna discute sus conclusiones y recomendaciones con la Alta Gerencia y el Directorio.

(iii) Gerencia -

La Alta Gerencia de la Compañía supervisa el manejo de los riesgos de la Compañía. La Gerencia financiera brinda seguridad a la alta Gerencia de la Compañía de que los procedimientos y riesgos financieros están identificados, medidos y gestionados de acuerdo con los lineamientos del Directorio. La Gerencia revisa y acuerda las políticas para el manejo de cada uno de los riesgos que se resumen a continuación.

(b) Mitigación de riesgos-

Como parte del manejo total de riesgos, la Compañía evalúa constantemente los diferentes escenarios e identifican diferentes estrategias para manejar las exposiciones resultantes de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera, riesgo de capital y riesgos de crédito.

La Compañía está expuesta a los riesgos de: crédito, mercado, precio de los títulos de patrimonio, liquidez, gestión de capital y de precio.

20.1 Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es el riesgo que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar, y por sus actividades financieras, incluyendo sus depósitos en bancos e instituciones financieras, transacciones en moneda extranjera y otros instrumentos financieros.

(i) Cuentas por cobrar comerciales -

La Compañía evalúa la concentración de riesgo con respecto a las cuentas por cobrar comerciales. En general, no se mantienen concentraciones de cuentas por cobrar comerciales. La Compañía realiza una evaluación sobre el riesgo de cobrabilidad de las cuentas por cobrar comerciales para determinar la respectiva provisión. La máxima exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 es el valor en libros de cada clase de cuenta por cobrar, las cuales poseen solvencia y solidez crediticia, asegurando la oportuna cancelación de los saldos por cobrar, ver nota 4.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (ii) Instrumentos financieros y depósitos en bancos-
Este riesgo es manejado por la Gerencia de Finanzas de acuerdo con los principios proporcionados por la Gerencia para minimizar la concentración del riesgo y, por consiguiente, mitigar pérdidas financieras provenientes de incumplimientos potenciales de la contraparte. La máxima exposición al riesgo de crédito de los componentes de los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, proviene de los rubros "Efectivo y equivalentes de efectivo", "Otras cuentas por cobrar" y "Cuentas por cobrar a partes relacionadas". Los saldos bancarios se encuentran depositados en instituciones financieras de primer nivel con calidad crediticia A+ y A.

- (iii) Cuentas por cobrar con partes relacionadas-
Debido a la naturaleza de estas cuentas, el riesgo de crédito es bajo porque se trata de transacciones con partes relacionadas, cuyas deudas son cobradas o liquidadas en su mayoría en el corto plazo. Ninguno de los préstamos a partes vinculadas está vencido ni deteriorado. En opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene concentración de riesgo crediticio al 31 de diciembre 2013 y de 2012.

20.2 Riesgo de mercado -

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los riesgos de mercado comprenden dos tipos de riesgo: el riesgo de tipo de cambio y el riesgo de tasa de interés.

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

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca y Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones. Al 31 de diciembre de 2013, los tipos de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses fueron de S/.2.794 por US\$1 para la compra y S/.2.796 por US\$1 para la venta (S/.2.549 por US\$1 para la compra y S/.2.551 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre de 2012).

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Compañía tenía los siguientes activos y pasivos en miles de dólares estadounidenses:

	2013 US\$(000)	2012 US\$(000)
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,912	307
Cuentas por cobrar comerciales	18,614	26,048
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	623	-
	<u>21,149</u>	<u>26,355</u>
Pasivos		
Obligaciones financieras	(297,356)	(123,174)
Cuentas por pagar comerciales	(21,395)	(5,308)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(2,445)	(2,454)
Otras cuentas por pagar	(7,210)	(1,012)
	<u>(328,406)</u>	<u>(131,948)</u>
Posición pasiva, neta	<u>(307,257)</u>	<u>(105,593)</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Compañía no tiene operaciones vigentes con productos derivados para la cobertura de su riesgo de cambio.

Asimismo, durante el año 2013 la Compañía ha registrado una pérdida por diferencia de cambio neta por S/.38,788,000, y una ganancia por diferencia en cambio neta de S/.12,319,000 al 31 de diciembre de 2012, las cuales se presenta en el rubro "Diferencia en cambio, neta" del estado separado de resultados.

El siguiente cuadro muestra el análisis de sensibilidad de los dólares estadounidense (la única moneda distinta a la moneda funcional en que la Compañía tiene una exposición significativa al 31 de diciembre de 2013 y de 2012), en sus activos y pasivos monetarios y sus flujos de caja estimados. El análisis determina el efecto de una variación razonablemente posible del tipo de cambio del dólar estadounidense, considerando las otras variables constantes en el estado de resultados integrales antes del impuesto a las ganancias. Un monto negativo muestra una reducción potencial neta en el estado separado de resultados, mientras que un monto positivo refleja un incremento potencial neto.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Análisis de sensibilidad	Cambio en tasas de cambio %	Ganancia / (pérdida) antes de impuestos a las ganancias	
		2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Devaluación -			
Dólares	5	42,957	13,471
Dólares	10	85,913	26,942
Revaluación -			
Dólares	5	(42,957)	(13,471)
Dólares	10	(85,913)	(26,942)

(ii) Riesgo de tasa de interés -

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen por cambios en las tasas de interés del mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés de mercado se refiere principalmente a las obligaciones de largo plazo con tasas de interés variables.

La Compañía gestiona su riesgo de tasa de interés manteniendo una cartera equilibrada de préstamos con tasas de interés fija y variable. La Compañía no estará afectada a volatilidades significativas en la tasa de interés debido a que principalmente sus deudas son a tasas fijas, por lo que no tendría efecto significativo en los resultados separados de la Compañía dado que principalmente sus obligaciones son a tasas fijas a condiciones de mercado. Sin embargo, es necesario indicar que el 5 de febrero de 2014, la Compañía suscribió con el Banco ITAÚ una adenda al contrato de préstamo por US\$160,000,000, la cual establece que el nuevo vencimiento del capital será el 23 de noviembre de 2015, y que la nueva tasa de interés será la correspondiente a la tasa Libor para operaciones de 90 días más un spread que fluctúa entre los 3.5 y 5 puntos básicos, ver nota 10(b).

20.3 Riesgo de precio de los títulos de patrimonio -

Las inversiones de la Compañía en títulos de patrimonio con cotización en bolsa son susceptibles al riesgo de cambios en los precios de mercado que surgen como consecuencia de las incertidumbres en relación con los valores futuros de estos títulos de inversión. La Gerencia de la Compañía revisa y aprueba todas las decisiones de inversión en instrumentos de patrimonio. Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la exposición a títulos de participación patrimonial listados a través de una subida o caída del 10 por ciento en el valor de los títulos patrimoniales listados impactaría el patrimonio de la Compañía en un aumento o disminución de S/.293,000 y S/.2,968,000, respectivamente.

20.4 Riesgo de liquidez -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito principalmente.

El siguiente cuadro muestra el vencimiento de las obligaciones contraídas por la Compañía a la fecha del estado separado de situación financiera y los importes a desembolsar a su vencimiento, en base a los pagos no descontados que se realizarán:

	Hasta 1 año (*) S/.(000)	De 2 a 5 años (*) S/.(000)	De 5 a más años S/.(000)	Total S/.(000)
Al 31 de diciembre de 2013				
Cuentas por pagar comerciales	52,866	-	-	52,866
Cuentas por pagar a partes relacionadas	8,630	-	-	8,630
Otras cuentas por pagar	84,324	-	-	84,324
Obligaciones financieras -				
Amortización del capital (*)	602,413	244,427	85,379	932,219
Amortización del interés (*)	35,671	53,035	2,785	91,491
Total pasivos	783,904	297,462	88,164	1,169,530
Al 31 de diciembre de 2012				
Cuentas por pagar comerciales	19,106	-	-	19,106
Cuentas por pagar a partes relacionadas	8,082	-	-	8,082
Otras cuentas por pagar	66,287	-	-	66,287
Obligaciones financieras -				
Amortización del capital	119,184	174,398	68,427	362,009
Amortización del interés	12,533	27,317	1,138	40,988
Total pasivos	225,192	201,715	69,565	496,472

(*) Estos importes no consideran el efecto de la adenda suscrita con el Banco ITAÚ el 5 de febrero 2014, en donde se establece que el nuevo vencimiento para la deuda de US\$160,000,000, es para el mes de noviembre de 2015 y que la nueva tasa de interés pactada será la equivalente a la Libor para operaciones de 90 días más un spread que fluctúa entre el 3.5 y 5 puntos básicos, ver nota 10 (b).

Notas a los estados financieros separados (continuación)

20.5 Riesgo de gestión de capital -

La Compañía gestiona activamente una base de capital con el fin de cubrir los riesgos inherentes a sus actividades. La adecuación de capital de la Compañía es controlada usando, entre otras medidas, ratios establecidos por la Gerencia.

Los objetivos de la Compañía cuando gestiona el capital están orientados hacia un concepto más amplio que el del patrimonio que se muestra en el estado separado de situación financiera. Dichos objetivos son: (i) salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; (ii) mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

No se han realizado cambios en los objetivos, políticas y procesos para la administración del capital durante los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

La Compañía controla el capital utilizando un ratio de endeudamiento, definido como el cociente entre el pasivo total sin el pasivo por el impuesto diferido y el patrimonio neto. La Compañía tiene la política de mantener ese ratio de endeudamiento no mayor de 1.50 veces. Dentro del pasivo total la Compañía incluye el pasivo corriente más la porción no corriente de las obligaciones financieras.

A continuación se muestra el cálculo del índice de apalancamiento al 31 de diciembre de 2013 y de 2012:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Pasivo corriente	760,566	215,945
Obligaciones financieras porción no corriente	329,806	242,825
Menos efectivo y equivalente de efectivo (nota 3)	(13,998)	(2,832)
Deuda neta (a)	1,076,374	455,938
Patrimonio (b)	879,093	783,361
Índice de apalancamiento (a/b)	1.22	0.58

20.6 Riesgo de precio -

La Compañía está expuesta a riesgos comerciales provenientes de cambios en los precios principalmente de arrendamiento y venta de terrenos. En el caso del arrendamiento de inmuebles, una excesiva oferta incrementaría el riesgo de una caída de precios, sin embargo, debido a la postergación de proyectos inmobiliarios de los últimos años en el Perú, la Gerencia estima que el riesgo de disminución de precios es bajo. Con relación a la venta de inmuebles, dado el nivel de stock de terrenos que mantiene la Compañía y la demanda actual del mercado, la Gerencia estima que el riesgo que los precios caigan de manera significativa es bajo, ver nota 8(h).

Notas a los estados financieros separados (continuación)

21. Valor razonable

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, los instrumentos financieros que la Compañía mantiene a valor razonable, comprenden únicamente a las inversiones disponibles para la venta (ver nota 6(a)), y que, de acuerdo a lo indicado en la nota 2.2.(a)(v), han sido consideradas en el Nivel 1 de la jerarquía de valor razonable.

Los otros instrumentos financieros se llevan al costo amortizado y su valor razonable estimado para divulgarlo en esta nota, así como el nivel en la jerarquía de valor razonable se describe a continuación:

Nivel 1 -

- El efectivo y equivalentes de efectivo no representa un riesgo de crédito ni de tasa de interés significativo; por lo tanto, sus valores en libros se aproximan a su valor razonable.
- Las cuentas por cobrar, debido a que se encuentran netas de su provisión para incobrabilidad y, principalmente, tienen vencimientos menores a tres meses, la Gerencia ha considerado que su valor razonable no es significativamente diferente a su valor en libros.
- Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, debido a su vencimiento corriente, la Gerencia de la Compañía estima que su saldo contable se aproxima a su valor razonable.

Nivel 2 -

- Para los otros pasivos financieros se ha determinado sus valores razonables comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares.

Sobre la base de los criterios descritos anteriormente, la Gerencia estima que no existen diferencias importantes entre el valor en libros y el valor razonable de los instrumentos financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 junto con el dictamen de los auditores independientes

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 junto con el dictamen de los auditores independientes

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros consolidados

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de resultados

Estado consolidado de resultados integrales

Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto

Estado consolidado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados

Dictamen de los auditores independientes

A los Accionistas de Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias (en forma conjunta el "Grupo Corporativo"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, y los correspondientes estados consolidados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros Consolidados

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

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados basada en nuestra auditoría. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Perú. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados están libres de errores materiales.

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

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



Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes indicados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos la situación financiera consolidada de Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, así como, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Lima, Perú
27 de febrero de 2014

Refrendado por:

Manuel Díaz
C.P.C.C. Matrícula No.30296

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012

	Nota	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)		Nota	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
Activo				Pasivo y patrimonio neto			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	36,740	9,314	Obligaciones financieras	12	629,698	123,860
Cuentas por cobrar comerciales, neto	5	58,072	36,842	Cuentas por pagar comerciales	13	68,788	16,884
Otras cuentas por cobrar	6	15,933	11,882	Pasivo por impuesto a las ganancias	15(d)	8,637	3,286
Inventarios, neto	7	177,142	156,065	Otras cuentas por pagar	14	92,874	68,877
Gastos pagados por anticipado		2,496	881	Total pasivo corriente		<u>799,997</u>	<u>212,907</u>
Total activo corriente		<u>290,383</u>	<u>214,984</u>	Pasivo no corriente			
Activo no corriente				Obligaciones financieras	12	381,779	268,258
Cuentas por cobrar comerciales, neto	5	152,118	119,810	Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	15(a)	445,710	302,283
Otras cuentas por cobrar	6	20,792	2,342	Otras cuentas por pagar a largo plazo	14	3,558	-
Inversiones financieras disponibles para la venta	8	4,150	42,626	Total pasivo no corriente		<u>831,047</u>	<u>570,541</u>
Inversiones en asociadas y negocios en conjunto	9	158,727	132,644	Total pasivo		<u>1,631,044</u>	<u>783,448</u>
Propiedades de inversión	10	2,185,329	1,275,763	Patrimonio neto	16		
Propiedades y equipo, neto	11	22,509	16,877	Capital emitido		200,000	200,000
Activos intangibles, neto		2,084	1,342	Otras reservas de capital		40,035	40,019
Total activo no corriente		<u>2,545,709</u>	<u>1,591,404</u>	Otras reservas de patrimonio		347	12,757
Total activo		<u>2,836,092</u>	<u>1,806,388</u>	Resultados acumulados		857,419	691,752
				Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la controladora		1,097,801	944,528
				Patrimonio no controlante		107,247	78,412
				Total patrimonio neto		<u>1,205,048</u>	<u>1,022,940</u>
				Total pasivo y patrimonio neto		<u>2,836,092</u>	<u>1,806,388</u>

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012

	Nota	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
Ingresos por venta de terrenos	18	200,351	170,800
Costo de venta de terrenos	7(e) y 10(d)	(109,546)	(74,175)
Margen por venta de terrenos		<u>90,805</u>	<u>96,625</u>
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	10(c)	60,597	54,235
Ingreso por arrendamiento de centros comerciales	10(c)	41,256	1,547
Costo por arrendamiento de inmuebles y centros comerciales	10(j)	(31,926)	(13,980)
Margen por arrendamiento		<u>69,927</u>	<u>41,802</u>
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	10(d)	<u>178,542</u>	<u>140,738</u>
Ingresos y gastos operativos			
Gastos de administración	19	(64,408)	(36,096)
Gastos de ventas	19	(22,213)	(12,443)
Otros ingresos operativos		17,410	3,260
Otros gastos operativos		(10,502)	(4,313)
Total gastos operativos		<u>(79,713)</u>	<u>(49,592)</u>
Utilidad operativa		259,561	229,573
Otros ingresos y gastos financieros			
Dividendos de inversiones financieras disponibles	8(d)	978	2,039
Participación en los resultados de asociadas	9(d)	28,509	20,244
Utilidad por venta de inversiones financieras disponibles	8(b)	21,184	-
Utilidad por compra ventajosa de subsidiaria	2	21,865	-
Ingresos financieros	20	29,097	25,787
Gastos financieros	20	(40,335)	(24,968)
Diferencia en cambio, neta	23.2(i)	(43,220)	14,001
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		<u>277,639</u>	<u>266,676</u>
Impuesto a las ganancias	15(b)	(69,723)	(61,575)
Utilidad neta		<u>207,916</u>	<u>205,101</u>

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

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de resultados (continuación)

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012

	Nota	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
Utilidad neta		<u>207,916</u>	<u>205,101</u>
Utilidad neta atribuible a:			
Controladores de la Compañía		199,667	195,132
Participación no controlante		<u>8,249</u>	<u>9,969</u>
		<u>207,916</u>	<u>205,101</u>
Número de acciones en circulación (en unidades)	21	<u>200,000,000</u>	<u>200,000,000</u>
Utilidad por acción básica y diluida (en nuevos soles)	21	<u>1.039</u>	<u>1.025</u>

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012

	Nota	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
Utilidad neta		<u>207,916</u>	<u>205,101</u>
Otros resultados integrales			
Transferencia de la ganancia realizada en inversiones financieras disponibles para la venta a los resultados del periodo	8(b)	(21,184)	-
Cambios en el valor razonable de inversiones financieras disponibles para la venta	8(c)	3,455	4,933
Efecto de impuesto a las ganancias diferido	15(a)	5,319	(1,480)
Total otros resultados integrales		<u>(12,410)</u>	<u>3,453</u>
Total resultados integrales		<u>195,506</u>	<u>208,554</u>

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012

	Atribuible a los accionistas de la controladora				Total S/.(000)	Participación no controlante S/.(000)	Total S/.(000)
	Capital emitido S/.(000)	Otras reservas de capital S/.(000)	Otras reservas de patrimonio S/.(000)	Resultado acumulados S/.(000)			
Saldo al 1 de enero de 2012 (nota 3.6)	200,000	40,009	9,304	526,620	775,933	68,443	844,376
Otros resultados integrales	-	-	3,453	-	3,453	-	3,453
Utilidad del ejercicio	-	-	-	195,132	195,132	9,969	205,101
Resultados integrales del año	-	-	3,453	195,132	198,585	9,969	208,554
Distribución de dividendos, nota 16(b)	-	-	-	(30,000)	(30,000)	-	(30,000)
Prescripción de dividendos	-	10	-	-	10	-	10
Saldo al 31 de diciembre de 2012 (nota 3.6)	200,000	40,019	12,757	691,752	944,528	78,412	1,022,940
Otros resultados integrales	-	-	(12,410)	-	(12,410)	-	(12,410)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	199,667	199,667	8,249	207,916
Resultados integrales del año	-	-	(12,410)	199,667	187,257	8,249	195,506
Participación de interés no controlante en adquisición subsidiaria, nota 2	-	-	-	-	-	21,977	21,977
Distribución de dividendos, nota 16(b)	-	-	-	(34,000)	(34,000)	(1,391)	(35,391)
Prescripción de dividendos	-	16	-	-	16	-	16
Saldo al 31 de diciembre de 2013	200,000	40,035	347	857,419	1,097,801	107,247	1,205,048

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
Actividades de operación		
Cobranza y anticipos de clientes por venta de bienes y servicios	250,904	263,584
Pagos a proveedores de bienes, servicios y tributos	(134,157)	(173,100)
Pagos por remuneraciones y beneficios sociales	(33,893)	(26,666)
Pagos por intereses	(40,335)	(25,851)
Intereses cobrados	29,097	25,923
Otros cobros de efectos relativos a la actividad	1,347	(874)
Efectivo neto proveniente en las actividades de operación	<u>72,963</u>	<u>63,016</u>
Actividades de inversión		
Efectivo neto desembolsado por compra Grupo Minka	(368,807)	-
Venta de inversiones	43,095	-
Compra de inversiones	(3,443)	-
Aportes en asociadas	(5,646)	(21,153)
Compra de propiedades de inversión y otros desembolsos	(169,977)	(139,658)
Dividendos recibidos	17,237	13,169
Compra de propiedades y equipo, e intangibles	(3,215)	(5,618)
Apertura de depósito en garantía	(7,801)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(498,557)</u>	<u>(153,260)</u>
Actividades de financiamiento		
Obtención de obligaciones financieras	568,161	192,714
Pago de obligaciones financieras	(89,874)	(86,135)
Dividendos pagados	(33,068)	(29,871)
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	<u>445,219</u>	<u>76,708</u>
Aumento neto (disminución neta) del efectivo y equivalente de efectivo	19,625	(13,536)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	<u>9,314</u>	<u>22,850</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u>28,939</u>	<u>9,314</u>
Transacciones que no generaron flujo de efectivo		
Arrendamientos financieros en propiedades de inversión	21,239	16,279
Utilidad por compra ventajosa del Grupo Minka	21,865	-

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

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012

1. Identificación y actividad económica

(a) Identificación -

Inversiones Centenario S.A.A. (en adelante la “Compañía”) es una sociedad anónima abierta que cotiza sus acciones en la Bolsa de Valores de Lima. Fue constituida en la ciudad de Lima en el año 1986. El domicilio legal de la Compañía, donde se encuentra sus oficinas administrativas, está ubicado en la Av. Víctor Andrés Belaunde 147, Vía Principal 102, Edificio Real Cuatro, San Isidro, Lima, Perú.

(b) Actividad económica -

El Grupo Corporativo se dedica al desarrollo urbano mediante la habilitación de terrenos para la venta, compra de terrenos para su apreciación y posterior disposición en el largo plazo, así como al arrendamiento de inmuebles de su propiedad; así como el arrendamiento de oficinas, locales comerciales y minoristas.

(c) Subsidiarias y negocio conjunto -

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, los estados financieros consolidados del Grupo Corporativo, incorporan los resultados de las operaciones de las siguientes subsidiarias:

Subsidiaria	Participación patrimonial %	Actividad económica
Centro Empresarial El Derby S.A.	51.00	Actividad inmobiliaria
Edificaciones Macrocomercio S.A.	51.70	Actividad inmobiliaria
Edificaciones Melgarejo S.A.C.	60.00	Actividad inmobiliaria
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	77.50	Actividad inmobiliaria
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	99.99	Prestación de servicios
Cosmosan Anstalt	100.00	Inversión en valores
Multimercados Zonales S.A. y Subsidiarias, nota 2	99.99	Actividad inmobiliaria
Interamerica de Comercio S.A., nota 2	99.99	Actividad inmobiliaria

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el Grupo Corporativo participa en un negocio conjunto denominado Paz Centenario S.A. y Subsidiaria, con un porcentaje de participación del 50 por ciento, el cual se dedica al desarrollo de viviendas de departamentos y casas con destino habitacional.

- (d) Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2012 fueron aprobados en Junta General de Accionistas de fecha 22 de marzo de 2013. Los estados financieros consolidados del Grupo Corporativo al 31 de diciembre de 2013 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados para aprobación del Directorio y la Junta General de Accionistas en el marco de lo establecido en la Ley General de Sociedades. En opinión de la Gerencia, los estados financieros

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

consolidados adjuntos serán aprobados por el Directorio y por la Junta General de Accionistas sin mayores modificaciones.

2. Combinación de Negocios

El 5 de junio de 2013, la Compañía adquirió el 99.99 por ciento de las acciones con derecho a voto de Multimercados Zonales S.A. y Subsidiarias e Interamerica de Comercio S.A. (en adelante el "Grupo Minka"); la actividad comercial del referido Grupo es el arrendamiento de locales comerciales ubicados en la Provincia Constitucional del Callao, y en las ciudades de Piura, Ica y Huacho. Esta adquisición ascendió a aproximadamente US\$139,200,000 (S/.376,959,000 a la fecha de adquisición) la cual fue financiada con un préstamo otorgado por el Banco ITAÚ BBA S.A. - Nassau Branch (en adelante "Banco ITAÚ"), ver nota 12(b). La referida compra se encuentra enmarcada dentro de la estrategia de crecimiento de la Compañía a través del desarrollo y/o expansión del negocio de centros comerciales en el Perú. Esta adquisición fue registrada de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera - NIIF 3 "Combinaciones de negocios", utilizando el método de compra y reflejando los activos y pasivos adquiridos a sus correspondientes valores estimados de mercado a la fecha de adquisición. A continuación se presentan los valores en libros determinados al 31 de mayo de 2013, y sus correspondientes valores estimados de mercado de los activos y pasivos identificados a la fecha de adquisición:

	Valor en libros del Grupo Minka S/.(000)	Ajuste de valor razonable S/.(000)	Valor razonable reconocido S/.(000)
Activo			
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,152	-	8,152
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7,283	-	7,283
Otras cuentas por cobrar	17,405	-	17,405
Inventarios	210	-	210
Propiedades de inversión	592,752	-	592,752
Propiedades y equipo, neto	4,968	-	4,968
Activo intangible, neto	2,873	-	2,873
Activo por impuesto a las ganancias diferido	553	-	553
	<u>634,196</u>	<u>-</u>	<u>634,196</u>
Pasivos			
Obligaciones financieras	94,132	(7,007)	87,125
Cuentas por pagar comerciales	5,745	-	5,745
Otras cuentas por pagar	26,268	-	26,268
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	92,155	2,102	94,257
	<u>218,300</u>	<u>(4,905)</u>	<u>213,395</u>
Interés no controlante	<u>21,977</u>	<u>-</u>	<u>21,977</u>
Activo neto adquirido	<u>393,919</u>	<u>4,905</u>	<u>398,824</u>
Importe pagado por la compra (en miles de Nuevos Soles)			<u>376,959</u>
Utilidad por compra ventajosa de subsidiaria			<u>21,865</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La utilidad obtenida por la compra ventajosa del Grupo Minka se originó, principalmente, como consecuencia de la apreciación que tuvieron las propiedades de inversión del Grupo Minka durante el periodo comprendido entre la fecha de determinación del precio de venta y su fecha de adquisición efectiva. La referida apreciación es producto del mayor valor reconocido en dichos activos, y fue obtenido como resultado de valorizar tales propiedades de inversión a su valor razonable de mercado, determinado por los flujos futuros descontados de las rentas que generaron esas propiedades de inversión. En esta transacción no se han reconocido activos intangibles.

Los costos de la transacción ascendieron a aproximadamente S/.8,526,000 y se incluyeron en el rubro "Gastos de administración" del estado consolidado de resultados y forman parte de los flujos de efectivo de operación en el estado consolidado de resultados. A partir de la fecha de adquisición, el Grupo Minka ha contribuido al Grupo Corporativo con aproximadamente S/.39,352,000 en ventas netas y con S/.4,560,000 de pérdidas antes del gasto por impuesto a las ganancias.

3. Principales principios y prácticas contables

A continuación se presentan los principales principios contables utilizados en la preparación y presentación de los estados financieros consolidados del Grupo Corporativo:

3.1 Bases de preparación y consolidación

El Grupo Corporativo ha preparado estos estados financieros consolidados en cumplimiento del Reglamento de Información Financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores (en adelante "SMV"; antes CONASEV) y de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2013.

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad del Directorio del Grupo Corporativo, en el que expresamente confirma que en su preparación se ha aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF emitidas por el IASB.

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y las inversiones disponibles para la venta, los cuales han sido medidos a su valor razonable. Los estados financieros consolidados se presentan en nuevos soles y todos los valores están redondeados a miles de Nuevos Soles (S/.(000)), excepto cuando se indique lo contrario.

La preparación de los estados financieros consolidados de acuerdo con NIIF, requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo Corporativo. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la nota 3.4.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que el Grupo Corporativo ha adoptado las nuevas NIIF y NIC's revisadas que son obligatorias para los periodos que se inician en o después del 1 de enero de 2013, según se describe a continuación; sin embargo, debido a la estructura del Grupo Corporativo y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera consolidada y resultados consolidados; excepto por la adopción de la NIIF 11 "Acuerdo conjuntos" por lo que ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Grupo Corporativo, ver nota 3.6.

- NIC 1 "Presentación de los elementos de otros resultados integrales - Modificaciones a la NIC 1"
Cambia la agrupación de los elementos presentados en Otros Ingresos Integrales (OCI, por sus siglas en inglés). Esta modificación afecta únicamente a la presentación de estados financieros y no tiene efecto en la situación financiera o resultados del Grupo Corporativo.
- NIC 19 "Beneficios a los empleados (modificada)"
La modificación elimina la opción de diferir el reconocimiento de las ganancias y pérdida actuariales, por lo que todos los cambios en el valor de los planes de beneficios definidos son registrados en el estado de resultados integrales.
- NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (revisada)"
Como consecuencia de la nueva NIIF 11 y de la NIIF 12, la NIC 28 fue renombrada "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos", y describe la aplicación del método de participación patrimonial para las inversiones en negocios conjuntos y de las inversiones en asociadas.
- NIIF 7 "Instrumentos financieros: Revelaciones - Compensación de activos y pasivos financieros (modificación)"
La modificación requiere que las entidades revelen los importes brutos sujetos a derechos de compensación y la exposición neta que resulta.
- NIIF 10 "Estados financieros consolidados"
La NIIF 10 reemplaza la porción de la NIC 27 "Estados Financieros Consolidados y Separados" que se ocupaba de la consolidación de estados financieros. También incluye las consideraciones planteadas en la SIC-12 "Consolidación - Entidades de Propósito Especial. Los cambios introducidos por la NIIF 10 requieren que la Gerencia ejerza juicio significativo para determinar qué entidades están controladas, y que; por lo tanto, están obligadas a ser consolidadas por la matriz.
- NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"
La NIIF 11 sustituye a la NIC 31 "Participaciones en negocios conjuntos y la SIC 13"Entidades controladas conjuntamente- aportaciones no monetarias de los participantes". La NIIF 11 elimina la opción de registrar a las entidades controladas conjuntamente (ECC) utilizando la consolidación proporcional. En su lugar, las ECC que

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

cumplan con la definición de negocio conjunto deberán ser registradas por el método de participación patrimonial, ver nota 3.6.

- NIIF 12 "Divulgación de Intereses en otras entidades"
La NIIF 12 incluye todas las divulgaciones que antes se encontraban en la NIC 27, NIC 28 y NIC 31 en relación con los estados financieros consolidados, los intereses que tiene una entidad en subsidiarias, negocios conjuntos, asociadas y entidades estructuradas.
- NIIF 13 "Medición del valor razonable"
La NIIF 13 establece una guía única de orientación para todas las mediciones al valor razonable de acuerdo con las NIIF, dando pautas sobre cómo efectuar dichas mediciones; pero no cambia cuándo una entidad está obligada a usar el valor razonable. La NIIF 13 define el valor razonable como un precio de salida.

Como resultado de la aplicación de la NIIF 13 por parte de la Compañía, únicamente se han efectuado revelaciones adicionales en las notas individuales de los instrumentos financieros por los cuales se determinaron valores razonables (principalmente para el caso de las propiedades de inversión, inversiones disponibles para la venta y las obligaciones financieras).

- Mejoras anuales (emitidas en mayo de 2012) realizadas a la NIC 1, NIC 16, NIC 32, NIC 34 y NIIF 1.

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad de la Gerencia del Grupo Corporativo, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera emitidos por el IASB.

3.2 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros del Grupo Corporativo descritas en la nota 1(c), al 31 de diciembre de 2013 y de 2012:

- (a) Subsidiarias -
Las subsidiarias se consolidan totalmente a partir de la fecha de adquisición, que es la fecha en la que la Compañía obtiene el control, y continúan siendo consolidadas hasta la fecha en la que tal control cesa. Los estados financieros de las subsidiarias se preparan para el mismo período de información que el de la entidad controladora, aplicando políticas contables uniformes. Todos los saldos, transacciones, ganancias y pérdidas no realizadas que surjan de las transacciones entre las entidades del Grupo Corporativo y los dividendos se eliminan totalmente.

Las pérdidas de una subsidiaria se atribuyen a la participación no controladora aún si esto resulta en un saldo negativo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Un cambio en la participación en una subsidiaria, sin que haya pérdida de control, se contabiliza como una transacción patrimonial.

El patrimonio y la utilidad neta atribuible al interés no controlador se muestran separadamente en el estado consolidado de situación financiera y el estado consolidado de resultados integrales.

(b) Participación no controladora -

Los cambios en la participación de una subsidiaria que no dan lugar a una pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio. En estas circunstancias, el importe en libros de las participaciones controladas y el de las no controladas deberá ajustarse para reflejar los cambios en sus participaciones relativas en la subsidiaria. A continuación se detallan las circunstancias por las cuales la Compañía pierde el control de una subsidiaria:

- Da de baja los activos (incluida la plusvalía) y los pasivos de la subsidiaria;
- Da de baja el importe en libros de cualquier participación no controladora;
- Da de baja las diferencias por conversión acumuladas, registradas en el patrimonio;
- Reconoce el valor razonable de la contraprestación que se haya recibido;
- Reconoce el valor razonable de cualquier inversión residual retenida;
- Reconoce cualquier saldo positivo o negativo como resultados; y
- Reclasifica a los resultados o resultados acumulados, según corresponda, la participación de la entidad controladora en los componentes anteriormente reconocidos en el patrimonio.

En diciembre de 2010, el Fondo de Inversión en Bienes Raíces Larraín Vial - Colliers (en adelante "Fibra") y MZ Inmobiliaria y Desarrolladora S.A. (en adelante "MZI&D") (subsidiaria de Multimercados Zonales S.A.) firmaron un contrato mediante el cual celebran una asociación en participación con el objeto de llevar a cabo proyectos inmobiliarios (construcción de los centros comerciales Plaza del Sol Huacho y Plaza de la Luna Piura) sobre los terrenos de propiedad de MZI&D. Al 31 de diciembre de 2013 el aporte de Fibra ascendió a US\$6,627,000.

De acuerdo con el contrato firmado, la utilidad neta anual distribuible, se calcula en función de la aplicación de ingresos y costos directos e indirectos de los mencionados proyectos y se distribuirá en función a los aportes realizados 20.86 por ciento a favor de Fibra y 79.14 a favor de MZI&D.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Como consecuencia de dichos aportes mantenidos al 31 de diciembre de 2013 la participación en los activos de MZI&D asciende a 75.36 por ciento, los cuales representan el 95.23 por ciento de 79.14 por ciento al 31 de diciembre de 2013, respectivamente, y reflejan los derechos que Fibra mantiene sobre los activos de MZI&D.

A continuación se detallan las principales condiciones del contrato:

- MZI&D otorga a la contraparte el derecho a una participación proporcional de los activos netos de la entidad en caso de liquidación de la misma.
- No hay obligación por parte de MZI&D a repartir dividendos, los cuales se distribuirán por mutuo acuerdo.
- El contrato mantiene una opción de salida para ambas partes, mediante la cual las partes pueden vender a valor de mercado su participación en la asociación en participación.
- Tiene una vigencia de 10 años contados a partir de la firma de los contratos que es el 31 de diciembre de 2010.

Al 31 de diciembre de 2013, el contrato por participación suscrito entre la Subsidiaria y Fibra, se presenta el rubro "Participaciones no controladoras" en el estado consolidado de cambios en el patrimonio.

3.3 Principales principios y prácticas contables

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

(i) Activos financieros

Reconocimiento inicial y medición -

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 39 se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. El Grupo Corporativo determina la clasificación de los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles.

Las compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de los activos dentro de un período de tiempo establecido por una norma o convención del mercado (compraventas convencionales) se reconocen en la fecha de la compraventa; es decir, la fecha en que el Grupo Corporativo se compromete a

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

comprar o vender el activo. Los activos financieros del Grupo Corporativo incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar e inversiones disponibles para la venta.

Medición posterior -

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el Grupo Corporativo no mantiene activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en resultados o inversiones mantenidas hasta el vencimiento. La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva (TIE), menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la TIE. La amortización de la TIE se incluye en el rubro "Ingresos financieros" y las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el rubro "Gastos financieros", del estado consolidado de resultados.

El Grupo Corporativo mantiene en esta categoría: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Inversiones financieras disponibles para la venta

Las inversiones disponibles para la venta incluyen instrumentos de capital. Los instrumentos de capital en esta categoría son aquellos que se espera mantener por un tiempo indefinido, pero que se pueden vender ante una necesidad de liquidez o ante cambios en las condiciones del mercado.

Después del reconocimiento inicial, las inversiones financieras disponibles para la venta se miden por su valor razonable, y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como otros resultados integrales en el patrimonio como parte del rubro "Otras reservas de patrimonio" hasta que la inversión se da de baja; en ese momento, la ganancia o pérdida acumulada se reconoce en el rubro "Ingresos financieros", o se considera como un deterioro del valor de la inversión, en cuyo caso, la pérdida acumulada es reclasificada al rubro "Gastos financieros" del estado consolidado de resultados y eliminada del patrimonio. Los rendimientos ocurridos en el periodo se reconocen en el rubro "Ingresos financieros" en el estado consolidado de resultados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Baja de activos financieros -

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo;
- El Grupo Corporativo haya transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia (pass-through arrangement), y (a) El Grupo Corporativo haya transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o (b) no se han transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Cuando el Grupo Corporativo haya transferido sus derechos de recibir los flujos de efectivo de un activo, o haya celebrado un acuerdo de traspaso, pero no haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo es reconocido en la medida de la participación continuada del Grupo Corporativo sobre el activo. En ese caso, el Grupo Corporativo también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que el Grupo Corporativo haya retenido.

Una participación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido, se mide como el menor entre el importe original del valor en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que el Grupo Corporativo podría verse obligado a devolver.

(ii) Deterioro de activos financieros

El Grupo Corporativo evalúa a cada fecha de reporte, si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados, si y sólo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento que causa la pérdida") y ese evento que haya causado la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros, que se pueda estimar de manera fiable. La evidencia de deterioro puede incluir indicios de dificultades financieras significativas de los deudores o grupo de deudores, incumplimiento o retrasos en los pagos de intereses o principal, probabilidad de reestructuración o quiebra de la empresa u otro proceso de reorganización legal financiera en la que se demuestre que existirá una reducción en los flujos futuros

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

estimados, como cambios en circunstancias o condiciones económicas que tienen correlación en incumplimientos de pago.

Activos financieros contabilizados al costo amortizado -

Para los activos financieros contabilizados al costo amortizado, el Grupo Corporativo primero evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor, de manera individual para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no son individualmente significativos. Si el Grupo Corporativo determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su significatividad, incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor. Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor, y para los cuales una pérdida por deterioro se reconoce o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva.

Si existe evidencia objetiva de que ha habido una pérdida por deterioro del valor, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se hayan producido). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros. Si un una cuenta por cobrar devenga una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual corriente.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de provisión y el importe de la pérdida se reconoce en el estado consolidado de resultados. Los intereses ganados se siguen devengando sobre el importe en libros reducido del activo, utilizando la tasa de interés utilizada para descontar los flujos de efectivo futuros a los fines de medir la pérdida por deterioro del valor. Los intereses ganados se registran como ingreso financiero en el estado consolidado de resultados. Las cuentas por cobrar y la provisión correspondiente se dan de baja cuando no existen expectativas realistas de un recupero futuro y todas las garantías que sobre ellos pudieran existir se efectivizaron o transfirieron al Grupo Corporativo. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de provisión. Si posteriormente se recupera una partida que fue imputada a pérdida, el recupero se acredita como gasto financiero en el estado consolidado de resultados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Inversiones financieras disponibles para la venta -

Respecto de las inversiones financieras disponibles para la venta, a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, el Grupo Corporativo evalúa si existe evidencia objetiva de que una inversión o grupo de inversiones se encuentra deteriorado en su valor.

Para instrumentos de capital clasificados como disponibles para la venta, el deterioro del valor se evalúa sobre la base de los mismos criterios que para los activos financieros contabilizados al costo amortizado. Sin embargo, el importe registrado por deterioro es la pérdida acumulada medida como la diferencia entre el costo amortizado y el valor razonable actual, menos cualquier pérdida por deterioro reconocida previamente en el estado consolidado de resultados integrales.

(iii) Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y medición -

Los pasivos financieros (dentro del alcance de la NIC 39) se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. El Grupo Corporativo determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros del Grupo Corporativo incluyen cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar y obligaciones financieras que devengan intereses.

Medición posterior -

La medición de los pasivos financieros depende de la clasificación efectuada por el Grupo Corporativo como se describe a continuación:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados -

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación de la siguiente manera:

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados al momento del reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Las ganancias o pérdidas por

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado consolidado de resultados.

El Grupo Corporativo no ha designado ningún pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

Obligaciones financieras

Después del reconocimiento inicial, las deudas y préstamos que devengan intereses se miden posteriormente al costo amortizado, utilizando la TIE. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado consolidado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización, a través de la TIE.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la TIE. La amortización de la TIE se reconoce como gasto financiero en el estado consolidado de resultados.

Baja en cuentas -

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado consolidado de resultados.

(iv) Compensación de instrumentos financieros

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

(v) Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado es divulgado en nota 24. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El Grupo Corporativo utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros consolidados son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrita a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros consolidado sobre una base recurrente, el Grupo Corporativo determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte. Asimismo, la Gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables del Grupo Corporativo.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, el Grupo Corporativo ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

- (vi) Instrumentos financieros derivados y contabilidad de cobertura
- Al inicio de la relación de cobertura, el Grupo Corporativo designa y documenta formalmente la relación de cobertura que desea aplicar, el objetivo de la gestión del riesgo y la estrategia para llevar a cabo la cobertura. La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, la partida o transacción cubierta, la naturaleza del riesgo que se cubre y cómo la entidad evaluará la eficacia de los cambios en el valor razonable del instrumento de cobertura para compensar la exposición ante los cambios en el valor razonable de la partida cubierta o en los flujos de efectivo atribuibles al riesgo cubierto. Se espera que tales coberturas sean altamente eficaces en lograr la compensación a la exposición ante los cambios en el

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

valor razonable o en los flujos de efectivo, y las mismas se evalúan de manera permanente para determinar que realmente hayan sido altamente eficaces a lo largo de los periodos de reporte y para los cuales fueron designados.

Las ganancias o pérdidas derivadas de los cambios en el valor razonable son reconocidas directamente en el estado consolidado de resultados integrales, excepto por la parte efectiva de la cobertura de flujos de efectivo, la cual fue reconocida como un resultado no realizado en instrumentos financieros.

Las coberturas de flujos de efectivo que cumplen con los criterios para la contabilidad de cobertura se registran como se describe a continuación:

- La porción eficaz de la ganancia o pérdida de un instrumento de cobertura se reconoce directamente en el rubro "Otros resultados integrales", mientras que la porción ineficaz se reconoce inmediatamente en el estado consolidado de resultados integrales como "Otros gastos operativos".
- Los importes reconocidos como otro resultado integral se reclasifican al estado consolidado de resultados integrales cuando la transacción cubierta afecta al resultado, por ejemplo cuando se reconoce el ingreso financiero o el gasto financiero cubierto, o cuando tenga lugar la venta prevista.
- Si el instrumento de cobertura expira o se vende, se resuelve o se ejerce sin que exista un reemplazo o renovación sucesiva por otro instrumento de cobertura, o si su designación como instrumento de cobertura se revoca, cualquier ganancia o pérdida acumulada reconocida previamente en el rubro "Otras reservas de patrimonio" permanece en él, hasta que la transacción prevista o el compromiso en firme afecten a los resultados integrales.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el Grupo Corporativo no tiene ningún instrumento de cobertura.

(b) Transacciones en moneda extranjera -

(i) Moneda funcional y de presentación -

Los estados financieros consolidados del Grupo Corporativo son presentados en nuevos soles, que es también la moneda funcional.

(ii) Transacciones y saldos en moneda extranjera -

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

diferencia en cambio resultante de la liquidación de dichas transacciones y de la traslación de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a los tipos de cambio de la fecha del estado consolidado de situación financiera, son reconocidas en los rubros “Diferencia en cambio, neta” en el estado consolidado de resultados. Los activos y pasivos no monetarios determinados en moneda extranjera son trasladados a la moneda funcional al tipo de cambio a la fecha de la transacción.

Tal como se indica ven la nota 23.2(i), el tipo de cambio utilizado en las transacciones de moneda extranjera es aquel publicado por la Superintendencia de Banca y Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones.

(c) Efectivo y equivalente de efectivo -

El efectivo y equivalente de efectivo en el estado de situación financiera comprende los depósitos en bancos y depósitos a plazo con vencimientos originales de tres meses, desde su fecha de adquisición, ver nota 4; asimismo todos se han registrado en el estado consolidado de situación financiera. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo se compone de caja y depósitos a plazo, tal como se definió anteriormente.

(d) Inventarios -

Comprenden los terrenos adquiridos y habilitados o en proceso de habilitación para desarrollo urbano, que se esperan vender en el curso normal de las operaciones; en lugar de ser arrendados o mantenidos para su apreciación. Los inventarios se registran al costo, o al valor neto de realización, el menor.

El valor de los inventarios incluye el costo de adquisición del terreno, impuesto a la alcabala, costos de planificación y diseño, costos de los contratistas que llevan a cabo la habilitación, y otros costos relacionados.

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

Los inventarios se originan también cuando existe un cambio en el uso de terrenos o inmuebles mantenidos como propiedades de inversión evidenciado por el inicio de un desarrollo urbano inmobiliario, los cuales son reclasificados a inventarios, a su valor razonable a la fecha de reclasificación de acuerdo con lo descrito en la nota (g).

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(e) Gastos pagados por anticipado -

Los criterios adoptados para el registro de estas partidas son:

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

(f) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos -

Asociadas -

Las inversiones en asociadas se registran por el método de participación patrimonial. Bajo este método, la inversión se reconoce inicialmente al costo y el valor en libros se incrementa o disminuye para reconocer la participación del Grupo Corporativo en las utilidades o pérdidas obtenidas por la asociada después de la adquisición. Si el Grupo Corporativo reduce su participación en una asociada pero mantienen influencia significativa, sólo la parte proporcional de cualquier monto previamente reconocido en otros resultados integrales se reclasifica como ganancia o pérdida.

Las asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo Corporativo ejerce una influencia significativa pero no control, generalmente se ejerce influencia significativa si la participación es igual o mayor al 20 por ciento del capital, salvo que siendo la participación menor al 20 por ciento, pueda demostrarse claramente que existe tal influencia significativa. La existencia de influencia significativa por parte del Grupo Corporativo se evidencia a través de las siguientes consideraciones:

- Participación en el consejo de administración, u órgano equivalente de dirección de la entidad participada; y,
- Participación en los procesos de fijación de políticas, entre los que se incluyen las decisiones sobre dividendos y otras distribuciones.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el Grupo Corporativo mantiene influencia significativa sobre el total de sus inversiones descritas como asociadas y expuestas en la nota 9.

Negocios conjuntos -

El Grupo Corporativo mantiene acuerdos contractuales con terceros los que constituyen un negocio conjunto. Los negocios conjuntos lo constituyen entidades controladas de forma conjunta en la medida que las decisiones operacionales y financieras son tomadas por unanimidad entre los partícipes.

Los estados financieros del negocio conjunto son preparados para el mismo período de información del Grupo Corporativo. Los ajustes se realizan, de darse el caso, para que la

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

políticas contables estén en línea con las del Grupo Corporativo. Luego de la adopción de la NIIF 11 “Acuerdos conjuntos” en el 2013, el Grupo Corporativo consolida el negocio bajo el método de patrimonio. Los saldos y transacciones intragrupo y las ganancias y pérdidas no realizadas en transacciones intragrupo se eliminan en la consolidación. Hasta el 31 de diciembre de 2012 los negocios conjuntos se consolidaban de acuerdo con el porcentaje de participación en los ingresos, gastos, activos, pasivos y flujos de efectivo línea por línea, con partidas similares de los estados financieros consolidados. En la nota 3.6 siguiente se podrá apreciar los efectos que tuvo la adopción de la NIIF 11 en los estados financieros comparativos 2012.

El Grupo Corporativo determina, en cada fecha del estado consolidado de situación financiera, si hay una evidencia objetiva de que la inversión en sus asociadas y negocios conjuntos han perdido valor, para ello el Grupo Corporativo efectúa una evaluación de deterioro de sus inversiones si ocurrieran eventos o circunstancias que pudieran ser indicadores que el valor en libros de la inversión pueda no ser recuperable. Si tal indicador de deterioro existiese, el Grupo Corporativo prepara un estimado del valor recuperable de su inversión. Cuando el valor en libros de la inversión excede su valor recuperable, la inversión se considera deteriorada y es provisionada hasta su valor recuperable.

Si en periodos subsecuentes el importe de la provisión por deterioro disminuyera y la disminución puede relacionarse objetivamente con eventos posteriores al reconocimiento de la provisión por deterioro, la pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada. Cualquier reversión posterior de pérdidas por deterioro es reconocida en el estado consolidado de resultados integrales hasta la medida en que el valor en libros de los activos no exceda su costo amortizado a la fecha de la reversión.

(g) **Propiedades de inversión -**

Las propiedades que se mantienen para la obtención de rentas o para la apreciación de valor o ambas y que no son ocupadas por el Grupo Corporativo se clasifican como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión también incluyen las propiedades que están en proceso de construcción o desarrollo para su uso como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción, impuestos, honorarios legales y cuando son aplicables los costos por préstamos, según se describe en el acápite (I). El valor en libros también incluye el costo de reemplazar parte de una inversión inmobiliaria existente al momento en que se incurre en costos si los criterios de reconocimiento se cumplen.

Posterior al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden a su valor razonable. El valor razonable de las propiedades de inversión se determina al cierre del periodo sobre el que se informa y está determinado sobre precios de mercado, ajustado de ser aplicable, por cualquier diferencia en la naturaleza, ubicación y condición de cada activo específico. De no contar con información disponible, el Grupo Corporativo usa métodos de valuación alternativos tales como precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos descontados. Las valuaciones son realizadas por profesionales externos al Grupo Corporativo, que tienen

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

experiencia en la valuación de activos de la misma ubicación y categoría de los inmuebles sujetos a valuación y alternativamente por estimaciones de la Gerencia.

La medición del valor razonable de propiedades en construcción se aplica sólo en la medida que el valor razonable se considera que ha sido determinado de forma fiable, caso contrario permanece registrada al costo.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado separado de resultados. Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando se disponen vía su venta. Cuando el Grupo Corporativo vende una propiedad a su valor razonable, este valor corresponde a la última medición del valor razonable realizada previa a la venta. La ganancia o pérdida se reconoce en el estado consolidado de resultados.

Si una inversión inmobiliaria es ocupada por el Grupo Corporativo se reclasifica al rubro Propiedades y equipo. El valor razonable del inmueble a la fecha de la reclasificación representa su costo para propósitos de registro contable posteriores.

En el caso de que una propiedad de inversión cambie su uso, evidenciado por el inicio de un desarrollo inmobiliario con una visión de venta y no de continuar con la generación de rentas o apreciación de valor, la propiedad se transfiere al rubro inventarios. El costo atribuido para propósitos de registro contable como inventario está representado por el valor razonable a la fecha de cambio de uso.

(h) Propiedades y equipo -

Las propiedades y equipo se registran al costo, neto de la depreciación acumulada y/o las pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiere. El costo histórico de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Dicho costo incluye el costo de reemplazar parte de las propiedades y equipo y los costos por préstamos para proyectos de construcción a largo plazo si los criterios de reconocimiento se cumplen.

Para los componentes significativos de propiedades y equipo que deben ser reemplazados periódicamente, el Grupo Corporativo le da de baja al componente reemplazado y reconoce el componente nuevo con su correspondiente vida útil y depreciación. Asimismo, cuando se efectúa una inspección o reparación de gran envergadura, el costo de la misma se reconoce como un reemplazo en la medida en que se cumplan los requisitos para su reconocimiento. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento se reconocen como gasto en el estado consolidado de resultados a medida que se incurren. El valor presente del costo estimado para el desmantelamiento del activo después de su uso se incluye en el costo de ese activo, en la medida en que se cumplan los requisitos para el reconocimiento de la provisión respectiva.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación es calculada siguiendo el método de línea recta estimando las respectivas vidas útiles tal como se describe en la nota 11.

Un componente de propiedades y equipo o cualquier parte significativa inicialmente reconocida se dan de baja cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Cualquier pérdida o ganancia en el momento de dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta del activo y su importe en libros) se incluye en el estado consolidado de resultados.

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación de los activos se revisan a cada fecha de reporte y son ajustados prospectivamente, si fuera aplicable.

Los trabajos en curso corresponden a inmuebles en construcción y se registran al costo. Esto incluye el costo de construcción y otros costos directos. Las construcciones en proceso no se deprecian hasta que los activos relevantes se terminen y estén operativos.

(i) Intangibles -

Los activos intangibles se miden inicialmente al costo. Después del reconocimiento inicial, los activos intangibles se contabilizan al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor, en caso de existir. Los activos intangibles generados internamente, excluidos los gastos de desarrollo capitalizados, no se capitalizan y el desembolso se refleja en el estado consolidado de resultado en el ejercicio en el que dicho desembolso se incurre.

Los activos intangibles con vidas útiles finitas se amortizan a lo largo de sus vidas útiles económicas, y se revisan para determinar si tuvieron algún deterioro del valor en la medida en que exista algún indicio de que el activo intangible pudiera haber sufrido dicho deterioro. El período y el método de amortización para un activo intangible con una vida útil finita se revisan al menos al cierre de cada período sobre el que se informa. Los cambios en la vida útil esperada o el patrón esperado de consumo del activo se contabilizan al modificarse el período o el método de amortización, según corresponda, y se tratan como cambios en las estimaciones contables. El gasto por amortización de activos intangibles con vidas útiles finitas se reconoce en el estado consolidado de resultados en la categoría de gastos que resulte más coherente con la función de dichos activos intangibles.

Las ganancias o pérdidas que surjan de dar de baja un activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado consolidado de resultados cuando se da de baja el activo respectivo.

Los costos de desarrollo de los programas de cómputo que se han reconocido como activos intangibles se amortizan en el plazo de sus vidas útiles estimadas que fluctúan entre tres y cinco años.

(j) Deterioro del valor de activos no financieros -

A cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, el Grupo Corporativo evalúa si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, el Grupo Corporativo estima el importe recuperable de ese activo. El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

efectivo (UGE), y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos.

Cuando el importe en libros de un activo o de una UGE excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable. Al evaluar el valor en uso de un activo, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta transacciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de transacciones, se utiliza un modelo de valoración que resulte apropiado.

El Grupo Corporativo basa su cálculo del deterioro del valor en presupuestos detallados y cálculos de proyecciones que se confeccionan por separado para cada una de las UGE del Grupo Corporativo a las cuales se les asignan los activos individuales. Por lo general, los presupuestos y cálculos de proyecciones cubren un período de 5 años. Para los períodos de mayor extensión, se calcula una tasa de crecimiento a largo plazo y se la aplica a los flujos de efectivo futuros de las proyecciones a partir del quinto año.

Para los activos en general, a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o hayan disminuido. Si existiese tal indicio, el Grupo Corporativo efectúa una estimación del importe recuperable del activo o de la UGE. Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo desde la última vez en que se reconoció una pérdida por deterioro del valor de ese activo. La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo en ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado consolidado de resultados, salvo que el activo se contabilice por su valor revaluado, en cuyo caso la reversión se trata como un incremento de revaluación.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Gerencia del Grupo Corporativo considera que no existen acontecimientos o cambios económicos que indiquen que el valor neto registrado de las propiedades, intangibles y equipo, no pueda ser recuperado.

(k) Arrendamientos -

La determinación de si un acuerdo constituye o incluye un arrendamiento se basa en la esencia del acuerdo a la fecha de su celebración, si el cumplimiento del acuerdo depende del uso de uno o más activos específicos, o si el acuerdo concede el derecho de uso del activo, incluso si tal derecho no se encuentra especificado de manera explícita en el acuerdo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El Grupo Corporativo como arrendatario

Los arrendamientos financieros que transfieran al Grupo Corporativo sustancialmente todos los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del bien arrendado, se capitalizan al inicio del plazo del arrendamiento, ya sea por el valor razonable de la propiedad arrendada, o por el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento, el que sea menor. Los pagos por arrendamientos se distribuyen entre los cargos financieros y la reducción de la deuda, de manera tal de determinar un ratio constante de interés sobre el saldo remanente de la deuda. Los cargos financieros se reconocen en el rubro "Gastos financieros" del estado consolidado de resultados.

El activo arrendado se deprecia a lo largo de su vida útil si corresponde al rubro de "Propiedades y equipos, neto". Sin embargo, si no existiese certeza razonable de que el Grupo Corporativo obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará a lo largo de su vida útil estimada o en el plazo del arrendamiento, el que sea menor.

Los pagos por arrendamientos operativos se reconocen como gastos operativos en el estado consolidado de resultados, en forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

El Grupo Corporativo como arrendador

Los arrendamientos en los que el Grupo Corporativo no transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del activo, se clasifican como arrendamientos operativos.

Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de un arrendamiento operativo se suman al importe en libros del activo arrendado y se reconocen a lo largo del plazo del arrendamiento sobre la misma base que los ingresos por arrendamiento. Los arrendamientos contingentes se reconocen como ingresos en el período en el que se consideran ganados.

(l) Costos de financiamiento -

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

(m) Beneficios a los empleados -

El Grupo Corporativo tiene obligaciones de corto plazo por beneficios a sus empleados que incluyen sueldos, aportaciones sociales, gratificaciones, bonificaciones por desempeño, compensaciones por tiempo de servicio y participaciones en las utilidades. Estas obligaciones se registran mensualmente con cargo al estado consolidado de resultados, a medida que se devengan.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(n) Participación en utilidades -

El Grupo Corporativo 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 equivale a 5 por ciento de la materia imponible determinada por el Grupo Corporativo, de acuerdo con la legislación del impuesto a las ganancias vigente.

(o) Provisiones -

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

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

(p) Impuestos -

Impuesto a las ganancias corriente -

Los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corriente del período corriente se miden por los importes que se espera recuperar o pagar de o a la Autoridad Tributaria. Las tasas impositivas y la normativa tributaria utilizadas para computar dichos importes son aquellas que estén aprobadas o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

El impuesto a las ganancias corriente que se relaciona con partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, también se reconoce en el patrimonio y no en el estado consolidado de resultados.

La Gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas tributarias aplicables se encuentran sujetas a interpretación, y constituye provisiones cuando fuera apropiado.

Impuesto a las ganancias diferido -

El impuesto a las ganancias diferido se reconoce utilizando el método del pasivo sobre las diferencias temporales entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporales imponibles, salvo:

- Cuando el pasivo por impuesto diferido surja del reconocimiento inicial de un crédito mercantil, o de un activo o un pasivo en una transacción que no constituya una combinación de negocios y que, al momento de la transacción, no afecte la ganancia contable ni la ganancia o la pérdida impositiva;
- Con respecto a las diferencias temporales imponibles relacionadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, cuando la oportunidad de su reversión se pueda controlar, y sea probable que las mismas no se reverseen en el futuro cercano.

Los activos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles, y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias arrastrables no utilizadas, en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles disponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias temporales deducibles, y/o se puedan utilizar dichos esos créditos fiscales y pérdidas tributarias arrastrables, salvo:

- Cuando el activo por impuesto diferido surja del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción que no constituya una combinación de negocios y que, al momento de la transacción, no afecte la ganancia contable ni la ganancia o la pérdida impositiva;
- Con respecto a las diferencias temporales deducibles relacionadas con las inversiones en asociadas y participaciones en negocios conjuntos, donde los activos por impuesto diferido se reconocen solamente en la medida en que sea probable que las diferencias temporales deducibles se reviertan en un futuro cercano, y que existan ganancias imponibles disponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa y se reduce en la medida en que ya no sea probable la existencia de suficiente ganancia imponible futura para permitir que esos activos por impuesto diferido sean utilizados total o parcialmente. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa y se reconocen en la medida en que se torne probable la existencia de ganancias imponibles futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el ejercicio en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, en base a las tasas impositivas y normas fiscales que fueron aprobadas a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse a esa fecha.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas fuera del resultado, también se reconoce fuera de éste. Estas partidas se reconocen en correlación con las transacciones subyacentes con las que se relacionan, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corriente, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta a impuestos y la misma jurisdicción fiscal.

Impuesto general a las ventas -

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

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

El importe neto del impuesto general a las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la Autoridad Tributaria, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado consolidado de situación financiera, según corresponda.

(q) Instrumentos de patrimonio -

El emisor de un instrumento financiero lo clasificará en su totalidad o en cada una de sus partes integrantes, en el momento de su reconocimiento inicial, como un pasivo financiero, un activo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con la esencia económica del acuerdo contractual y con las definiciones de pasivo financiero, de activo financiero y de instrumento de patrimonio.

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos de una entidad, después de deducir todos sus pasivos.

El Grupo Corporativo determinan si un instrumento financiero es un instrumento de patrimonio en lugar de un pasivo financiero si, y solo si, el instrumento no incorpora una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a la contraparte ni de intercambiar activos o pasivos financieros con otra entidad bajo condiciones que sean potencialmente desfavorables para el Grupo Corporativo.

Al 31 de diciembre del 2013, la Gerencia ha clasificado como instrumento de patrimonio la asociación en participación con FIBRA, ver nota 3.2(b).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(r) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -

Los ingresos se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan al Grupo Corporativo y que los ingresos se puedan medir de manera fiable y la cobranza de la cuenta por cobrar correspondiente está razonablemente asegurada, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

El Grupo Corporativo llegó a la conclusión de que actúa como titular en todos sus convenios de ingresos. Los criterios específicos de reconocimiento enumerados a continuación también se cumplen para que los ingresos sean reconocidos:

- Ventas de bienes -

Los ingresos por venta de terrenos se reconocen cuando se transfieren al comprador todos los riesgos y beneficios inherentes al derecho de propiedad del bien (con oportunidad de la entrega del bien). El Grupo Corporativo no conserva ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción, pueden ser medidos con fiabilidad.

- Alquileres -

Los ingresos por alquileres derivados de contratos de arrendamiento operativo, menos los costos directos iniciales provenientes de la celebración de dichos contratos, se reconocen de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, a excepción de los ingresos de alquiler contingentes, los cuales se reconocen cuando surgen.

- Intereses -

Los intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido, de forma que refleje el rendimiento efectivo del activo, a menos que su recuperación sea incierta.

- Dividendos -

Los dividendos se reconocen cuando el derecho al pago ha sido reconocido.

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

(s) Contingencias -

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (t) Segmentos -
Un segmento de negocios es un grupo de activos y operaciones que proveen bienes o servicios, y que está sujeto a riesgos y retornos significativos distintos a los riesgos y retornos de otros segmentos de negocios. Los segmentos son componentes del Grupo Corporativo para los cuales la información financiera está disponible por separado y se evalúa periódicamente por la máxima autoridad en la toma de decisiones acerca de cómo asignar los recursos y como realizar la evaluación del desempeño. En el caso del Grupo Corporativo, la Gerencia estima que sus segmentos reportables corresponden a los revelados en la nota 25.
- (u) Utilidad por acción -
La utilidad por acción común ha sido calculada dividiendo la utilidad neta consolidada del ejercicio atribuible a los accionistas comunes, entre el promedio ponderado del número de acciones comunes en circulación durante dicho ejercicio. Debido a que no existen acciones comunes potenciales diluyentes, esto es, instrumentos financieros u otros contratos que dan derecho a obtener acciones comunes, la ganancia diluida por acción común es igual a la ganancia básica por acción común, ver nota 21.
- (v) Eventos posteriores -
Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera consolidada del Grupo Corporativo a la fecha del estado consolidado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros consolidados. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros consolidados, ver nota 12(b).

3.4 Juicios, estimados y supuestos contables significativos

La preparación de los estados financieros consolidados requiere que la Gerencia realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan los montos reportados de activos y pasivos, la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros consolidados, así como los montos de ingresos y gastos correspondientes a los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

En opinión de la Gerencia del Grupo Corporativo, estos juicios, estimaciones y supuestos se han realizado sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos y circunstancias pertinentes en la fecha de preparación de los estados financieros consolidado; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros consolidados. La Gerencia del Grupo Corporativo no espera que los cambios, si hubiera, tengan un efecto significativo sobre los estados financieros consolidados.

En el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo Corporativo, la Gerencia realizó los siguientes juicios, los cuales tuvieron un efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados:

- (a) Terrenos clasificados como propiedades de inversión -
Los terrenos adquiridos con el propósito de generar rendimientos de largo plazo por la apreciación de su valor y que a la fecha de su adquisición no se prevea su habilitación con el

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

objeto de su venta en el futuro inmediato, se clasifican como propiedades de inversión. Cuando la Gerencia establece su cambio de uso, lo que se evidencia por el comienzo de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios.

(b) Contratos de arrendamientos operativos -

El Grupo Corporativo ha celebrado contratos de arrendamientos comerciales de su cartera de propiedades de inversión sobre la base de una evaluación de los términos y las condiciones de los acuerdos, que han retenido todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos activos y, en consecuencia ha contabilizado estos contratos como arrendamientos operativos.

(c) Impuestos -

El Grupo Corporativo está sujeto al impuesto a las ganancias de capital. Es necesario realizar juicios significativos para determinar la provisión por impuesto a las ganancias corriente y diferido.

Existen diversas transacciones y cálculos para los cuales la determinación de impuestos y la fecha de pago son inciertas. En particular, en el cálculo de los impuestos diferidos, la tasa efectiva de impuestos aplicable a las diferencias temporales, principalmente en las propiedades de inversión, depende del método por el cual el importe en libros de los activos o pasivos será realizado.

El Grupo Corporativo reconoce pasivos por impuestos corrientes sobre la base de las estimaciones de si los impuestos adicionales serán pagados. Cuando el resultado final de estos asuntos es diferente de las cantidades que han sido registradas inicialmente, dichas diferencias impactarán los ingresos y las provisiones por impuestos diferidos en el período en el que se determinan. Los impuestos diferidos activos y pasivos son reconocidos en términos netos, en la medida en que están relacionados con la misma autoridad fiscal y vencen en aproximadamente el mismo período.

Las estimaciones y supuestos más significativos considerados por la Gerencia en relación a los estados financieros consolidados son los siguientes:

(i) Deterioro de activos no financieros -

Al final de cada año, el Grupo Corporativo evalúa si existen indicios de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existen tales indicios, el Grupo Corporativo realiza una estimación del importe recuperable del activo. A la fecha de los estados financieros consolidados, las proyecciones disponibles de estas variables muestran tendencias favorables a los intereses del Grupo Corporativo, que soportan la recuperación de sus activos no financieros.

(ii) Provisión por desvalorización de inventarios -

La reducción del costo en libros de las inventarios a su valor neto de realización se registra en la cuenta "Provisión por desvalorización de inventarios" con cargo a resultados consolidados del ejercicio en que se estima que han ocurrido reducciones. Las provisiones por realización son

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

estimadas sobre la base de un análisis específico de las condiciones del mercado y los precios a la fecha en que se reporta la información financiera realizado periódicamente por la Gerencia.

(iii) Valor razonable de las propiedades de inversión -

Para propiedades de inversión que generan rentas:

El valor razonable para las propiedades de inversión que generan rentas, en la fecha en que se reporta la información financiera, ha sido determinado utilizando el método de flujos de caja descontados. El método de flujos de caja descontados involucra la proyección de una serie de flujos de efectivo periódicos de una propiedad. Para esta serie de flujos de caja proyectados, se aplica una tasa de descuento para obtener el valor presente del flujo de ingresos asociados a la propiedad. El cálculo periódico de los flujos de caja es normalmente determinado como los ingresos por alquiler netos de los gastos operativos de funcionamiento. La serie de ingresos operativos netos periódicos, junto con una estimación del valor terminal (que utiliza el método de valoración tradicional) al final del período de proyección, se descuentan a valor presente. La suma de los valores actuales netos es igual al valor de mercado de la propiedad.

Cabe resaltar que para la aplicación de este método, se toman en cuenta estimaciones tales como flujos de efectivo futuros por arrendamientos, ventas, alquileres fijos a los diferentes tipos de inquilinos, costos de operación, costos de construcción (CAPEX), mantenimiento del CAPEX y tasas de descuento aplicables a los activos. Adicionalmente, los riesgos de desarrollo (como la construcción y el abandono) también se tienen en cuenta al determinar el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción.

Para propiedades de inversión en construcción y terrenos para apreciación:

El valor razonable para las propiedades de inversión en construcción y terrenos para apreciación, en la fecha en que se reporta la información financiera, es determinado mediante tasaciones realizadas por un perito tasador acreditado, independiente y externo, sustentadas en precios de mercado considerando las características específicas de ubicación y condición de las propiedades del Grupo Corporativo.

El ambiente económico y las condiciones de mercado positivas desde hace algunos años continuaron en el año 2012 y 2013 para el sector inmobiliario reflejando una gran actividad de transacciones de compra/venta de terrenos y edificaciones. La volatilidad en el sistema financiero se refleja en los mercados inmobiliarios. Por lo tanto, para estimar los valores de mercado de las propiedades de inversión en el estado consolidado de situación financiera, la Gerencia, tasadores y consultores externos independientes utilizan su conocimiento del mercado y el criterio profesional, y no dependen únicamente de transacciones comparables históricas. Los métodos y supuestos significativos utilizados en la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión se detallan en la nota 10(h).

(iv) Método de depreciación, vidas útiles estimadas y valores residuales de las propiedades y equipo -
La determinación del método de depreciación, las vidas útiles estimadas y los valores residuales de los componentes de propiedades y equipo, involucra juicios y supuestos que podrían verse

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

afectados si las circunstancias cambian. La Gerencia revisa periódicamente estos supuestos y los ajusta de forma prospectiva en el caso de que se identifiquen cambios.

(v) Estimación de impuestos -

Existen incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas, a los cambios en las normas tributarias y al monto y la oportunidad en que se genera el resultado impositivo futuro. El Grupo Corporativo calcula provisiones, sobre la base de estimaciones razonables, para las posibles consecuencias derivadas de las inspecciones realizadas por parte de la Autoridad Tributaria. El importe de esas provisiones se basa en varios factores, tales como la experiencia en inspecciones tributarias anteriores y en las diferentes interpretaciones acerca de las regulaciones tributarias, realizadas por el Grupo Corporativo y sus asesores legales.

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

3.5 Nuevos pronunciamientos contables

El Grupo Corporativo decidió no adoptar anticipadamente las siguientes normas e interpretaciones que fueron emitidas por el IASB, pero que no son efectivas al 31 de diciembre de 2013:

- NIC 32 "Instrumentos Financieros: Presentación - Compensación de activos y pasivos financieros (modificación)"
Efectiva para períodos que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2014. La modificación precisa el significado de "cuenta actualmente con un derecho legal de compensación" y los criterios de los mecanismos de las cámaras de compensación para tener derecho a la compensación.
- Revelaciones sobre el valor recuperable de los activos no financieros - Modificaciones a la NIC 36 "Deterioro del valor de los activos"
Estas modificaciones aclaran ciertos asuntos no previstos por la NIIF 13 en lo referente a las revelaciones requeridas por la NIC 36; asimismo, requieren la divulgación de los importes recuperables de los activos o unidades generadoras de efectivo por los cuales se ha reconocido o revertido una pérdida por deterioro durante el periodo. Dichas modificaciones son efectivas para periodos que comienzan en o a partir del 1 de enero de 2014.
- NIC 39 "Novación de derivados y continuidad de la contabilidad de coberturas (modificaciones)"
Efectiva para períodos que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2014. Estas modificaciones proporcionan una excepción para suspender la contabilidad de coberturas cuando se da la novación de un derivado designado como un instrumento de cobertura que cumple con ciertos criterios.
- NIIF 9 "Instrumentos financieros: Clasificación y Medición"
Esta norma no tiene una fecha efectiva de entrada en vigencia. La NIIF 9 se refiere a la clasificación y medición de los activos financieros tal como se definen en la NIC 39. La

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

aprobación de la primera fase de la NIIF 9 tendrá un efecto sobre la clasificación y medición de los activos financieros de la Compañía, pero potencialmente no tendrá ningún impacto sobre la clasificación y medición de pasivos financieros. Asimismo, la NIIF 9 introduce nuevos requisitos para la utilización de la contabilidad de cobertura, con la finalidad de que ésta se encuentre alineada con la gestión de riesgos de una compañía.

- “Entidades de inversión” (modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)
Efectivas para períodos que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2014. Permiten no consolidar las subsidiarias que califiquen como entidades de inversión, pudiendo registrarse a su valor razonable con cambios en resultados.

- CINIIF 21 “Gravámenes”
Efectiva para períodos que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2014. La CINIIF 21 aclara que una entidad reconoce un pasivo por un gravamen cuando la actividad que dé lugar al pago, en los términos señalados en la legislación pertinente, se realiza.

En opinión de la Gerencia, la adopción de dichas normas e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en la posición financiera y resultados consolidados del Grupo Corporativo cuando entren en vigencia, así como tampoco en las revelaciones requeridas para sus estados financieros consolidados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

3.6 Aplicación de la NIIF 11 "Negocios conjuntos":

La aplicación de esta nueva norma afecta a los estados financieros consolidados del Grupo Corporativo al 31 de diciembre de 2012, debido a que la consolidación de los ingresos y gastos, así como activos, pasivos y flujos de efectivo, durante ese periodo se realizaba línea por línea con partidas similares del estado financiero; y de acuerdo al porcentaje de participación que se tenía. Desde el año 2013 con la adopción de la NIIF 11 la consolidación se realiza bajo el método de patrimonio, debido a ello y con el objetivo que los estados financieros consolidados puedan mostrarse de forma comparativa; a continuación mostramos la reconciliación realizada al estado consolidado de situación financiera y al estado consolidado de resultados mantenidos al 31 de diciembre de 2012, bajo NIIF 11:

Estado consolidado de situación financiera:

	Al 31 de diciembre 2012 S/.(000)	Ajuste por adopción S/.(000)	Al 31 de diciembre 2012 con NIIF11 S/.(000)		Al 31 de diciembre 2012 S/.(000)	Ajuste por adopción S/.(000)	Al 31 de diciembre 2012 con NIIF11 S/.(000)
Activo				Pasivo y patrimonio neto			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	30,445	(21,131)	9,314	Obligaciones financieras	197,227	(73,367)	123,860
Cuentas por cobrar comerciales, neto	44,129	(7,287)	36,842	Cuentas por pagar comerciales	86,637	(69,753)	16,884
Otras cuentas por cobrar	44,644	(32,762)	11,882	Pasivo por impuesto a las ganancias	3,824	(538)	3,286
Inventarios, neto	314,525	(158,460)	156,065	Otras cuentas por pagar	74,843	(5,966)	68,877
Gastos pagados por anticipado	2,650	(1,769)	881	Total pasivo corriente	362,531	(149,624)	212,907
Total activo corriente	436,393	(221,409)	214,984	Pasivo no corriente			
Activo no corriente				Obligaciones financieras porción no corriente	283,111	(14,853)	268,258
Cuentas por cobrar comerciales, neto	119,810	-	119,810	Pasivo por impuesto a las ganancias	302,283	-	302,283
Otras cuentas por cobrar	2,342	-	2,342	Total pasivo no corriente	585,394	(14,853)	570,541
Inversiones financieras disponibles para la venta	98,906	(56,280)	42,626	Total pasivo	947,925	(164,477)	783,448
Inversiones en asociadas y negocios en conjunto	-	132,644	132,644	Patrimonio			
Propiedades de inversión	1,276,041	(278)	1,275,763	Capital emitido	200,000	-	200,000
Propiedades y equipo, neto	21,413	(4,536)	16,877	Otras reservas de capital	40,019	-	40,019
Activos intangibles, neto	1,967	(625)	1,342	Otras reservas de patrimonio	12,757	-	12,757
Activo por impuesto a la renta diferido	5,012	(5,012)	-	Resultados acumulados	691,752	-	691,752
Otros activos no corrientes, neto	20,232	(20,232)	-	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la controladora	944,528	-	944,528
Total activo no corriente	1,545,723	45,681	1,591,404	Patrimonio no controlante	89,663	(11,251)	78,412
Total activo	1,982,116	(175,728)	1,806,388	Total patrimonio neto	1,034,191	(11,251)	1,022,940
				Total pasivo y patrimonio neto	1,982,116	(175,728)	1,806,388

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Estado consolidado de resultados:

	Al 31 de diciembre 2012 S/.(000)	Ajuste por adopción S/.(000)	Al 31 de diciembre 2012 con NIIF 11 S/.(000)
Ingresos por venta de terrenos	274,739	(103,939)	170,800
Costo de venta de terrenos	(147,040)	72,865	(74,175)
Margen por venta de terrenos	127,699	(31,074)	96,625
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	56,289	(2,054)	54,235
Ingreso por arrendamiento de centros comerciales	-	1,547	1,547
Costo por arrendamiento de inmuebles y centros comerciales	(14,116)	136	(13,980)
Margen por arrendamiento	42,173	(371)	41,802
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	140,738	-	140,738
Ingresos y gastos operativos			
Gastos de administración	(51,424)	15,328	(36,096)
Gastos de ventas	(25,640)	13,197	(12,443)
Otros ingresos operativos	4,801	(1,541)	3,260
Otros gastos operativos	(4,941)	628	(4,313)
Total gastos operativos	(77,204)	27,612	(49,592)
Utilidad operativa	233,406	(3,833)	229,573
Otros ingresos y gastos financieros			
Dividendos de inversiones financieras disponibles y participación en resultados de asociadas	20,699	1,584	22,283
Ingresos financieros	25,986	(199)	25,787
Gastos financieros	(25,501)	533	(24,968)
Diferencia en cambio, neta	14,117	(116)	14,001
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	268,707	(2,031)	266,676
Impuesto a las ganancias	(63,727)	2,152	(61,575)
Utilidad neta	204,980	121	205,101

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
Fondo fijo	1,162	32
Cuentas corrientes (b)	21,258	6,782
Cuentas corrientes administradas por el Citibank del Perú S.A. (c)	1,544	-
Cuentas corrientes administradas por el Banco de Crédito del Perú S.A. (d)	451	-
Cuentas corrientes administradas por el Scotiabank Perú S.A. (d)	374	-
Depósitos a plazos (e)	<u>4,150</u>	<u>2,500</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo, nota 3.3(c)	28,939	9,314
Más-		
Depósito en garantía (f)	<u>7,801</u>	<u>-</u>
	<u>36,740</u>	<u>9,314</u>

- (b) El Grupo Corporativo mantiene cuentas corrientes en diversas entidades financieras de primer nivel, las cuales están denominadas en nuevos soles y dólares estadounidenses y no generan intereses.
- (c) En relación al contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía sobre Derechos y Flujos, Compañía cedió a favor del Citibank del Perú S.A. los flujos de ingresos de efectivo de los Derechos de Cobro por venta de terrenos; y pueda así garantizar el préstamo que mantiene con el Banco ITAÚ, ver nota 2 y 12(b); los que se dispondrán de acuerdo con las necesidades de la Compañía con previa autorización de la referida entidad financiera.
- (d) En relación al contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía sobre Derechos y Flujos, MZ Inmobiliaria y Desarrolladora S.A. y Multimercados Zonales S.A., cedieron a favor del Banco de Crédito del Perú S.A. y el Scotiabank Perú S.A., respectivamente, los flujos de ingresos de efectivo de los derechos de cobro de los alquileres con sus locatarios. Dichos fondos se dispondrán de acuerdo a las necesidades de las compañías con previa autorización de la entidad financiera.
- (e) Al 31 de diciembre de 2013, los depósitos a plazos están denominados en moneda nacional en una entidad financiera local, tiene un vencimiento original no mayor a 30 días y devenga intereses del 3.80 por ciento anual. Los referidos depósitos a plazos fueron liquidados en enero de 2014. Al 31 de diciembre de 2012, dicho importe correspondía a un depósito a plazos en moneda nacional en una entidad financiera local que generaba intereses de 3.82 por ciento anual y vencieron en enero de 2013.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (f) El depósito en garantía se constituyó en reemplazo de las acciones de Edelnor S.A.A. que fueron vendidas en julio de 2013, ver nota 8(b); y que garantizaban un préstamo con el BBVA Banco Continental S.A., con vencimiento en junio de 2017.
- (g) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, las cuentas corrientes y los depósitos a plazo son de libre disponibilidad y se encuentran libres de gravamen.

5. Cuentas por cobrar comerciales, neto

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

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
Cuentas por cobrar por venta de terrenos (b)	196,372	153,592
Cuentas por cobrar a arrendatarios (d)	20,177	1,025
Otras menores	<u>2,974</u>	<u>3,724</u>
	219,523	158,341
Menos -		
Provisión para cuentas de cobranza dudosa (f)	<u>(9,333)</u>	<u>(1,689)</u>
	<u>210,190</u>	<u>156,652</u>
Por plazo -		
Porción corriente	58,072	36,842
Porción no corriente (g)	<u>152,118</u>	<u>119,810</u>
	<u>210,190</u>	<u>156,652</u>

- (b) Corresponde principalmente a las cuentas por cobrar por las ventas de terrenos que son financiadas a sus clientes hasta por un plazo máximo de 7 años, generándose una tasa efectiva anual de rendimiento hasta un 22 por ciento. Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el Grupo Corporativo ha registrado intereses de financiamiento por S/.27,229,000 y S/.24,647,000, respectivamente, el cual se encuentra registrado en el rubro de "Ingresos financieros", del estado consolidado de resultados, ver nota 20.
- (c) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, las cuentas por cobrar por venta de terrenos tiene como garantía los inmuebles que fueron objeto de la operación de venta.
- (d) Corresponde principalmente a cuentas por cobrar por arrendamiento de bienes inmuebles que posee el Grupo Corporativo en Lima y Provincias, y que corresponden, principalmente a la renta del último mes o rentas adelantadas; esto de acuerdo al tipo de contrato firmado.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (e) De acuerdo con el análisis efectuado por la Gerencia, el anticuamiento al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el saldo de cuentas por cobrar es como sigue:

	31 de diciembre de 2013		
	No Deteriorado S/.(000)	Deteriorado S/.(000)	Total S/.(000)
No vencido -	199,312	-	199,312
Vencido -			
De 1 a 90 días	8,124	-	8,124
Mayores a 90 días	706	-	706
Mayores a 180 días	2,048	9,333	11,381
	<u>210,190</u>	<u>9,333</u>	<u>219,523</u>

	31 de diciembre de 2012 (nota 3.6)		
	No Deteriorado S/.(000)	Deteriorado S/.(000)	Total S/.(000)
No vencido -	149,933	-	149,933
Vencido -			
De 1 a 90 días	1,616	-	1,616
Mayores a 90 días	230	-	230
Mayores a 180 días	4,873	1,689	6,562
	<u>156,652</u>	<u>1,689</u>	<u>158,341</u>

- (f) El movimiento de la provisión para cobranza dudosa corresponde íntegramente a las cuentas por cobrar a arrendatarios, al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 es como sigue:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
Saldo Inicial	1,689	1,276
Adquisición en subsidiarias	21,062	-
Adiciones	438	452
Castigo	(13,367)	-
Recupero	(489)	(39)
Saldo final	<u>9,333</u>	<u>1,689</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(g) El vencimiento de las cuentas por cobrar no corrientes por año se componen como sigue:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
En un año	38,661	29,451
Entre uno y cinco años	113,433	74,053
Entre cinco y siete años	24	16,306
	<u>152,118</u>	<u>119,810</u>

(h) En opinión de la Gerencia del Grupo Corporativo, la provisión para cuentas de cobranza dudosa al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro a esas fechas.

6. Otras cuentas por cobrar

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

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
Crédito por impuesto general a las ventas (b)	22,282	7,303
Fondos sujetos a restricción (c)	6,280	3,384
Saldo a favor del impuesto a las ganancias (d)	3,217	618
Cuenta por cobrar a terceros	1,398	-
Anticipos otorgados a proveedores	1,284	155
Cuentas por cobrar por administración de inmuebles	287	429
Reclamos a terceros	219	654
Otros menores	1,818	1,681
	<u>36,785</u>	<u>14,224</u>
Por plazo -		
Porción corriente	15,993	11,882
Porción no corriente	20,792	2,342
	<u>36,785</u>	<u>14,224</u>

(b) Corresponde al saldo a favor de impuesto general a las ventas por aplicar de dicho tributo, generados en la adquisición de bienes y servicios efectuados durante los últimos años así como por la construcción del edificio "Cronos" y las habilitaciones en provincia. En opinión de la Gerencia, el saldo del impuesto general a las ventas será aplicado contra el Impuesto por pagar que se genere por las futuras ventas gravadas.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (c) Durante el año 2013 y 2012, la Compañía ha estado sujeta a retenciones por parte de la Administración Tributaria (en adelante "SUNAT") sobre los fondos mantenidos en el Banco de la Nación, referidos a saldos de impuesto general a las ventas cancelados por sus clientes, sobre una posible inconsistencia entre la información declarada y la administrada por la SUNAT, los cuales se compensarían con otros tributos que genere el Grupo Corporativo. En opinión de la Gerencia del Grupo Corporativo y de sus asesores legales el origen de la presunción por parte de SUNAT, no derivará en acotaciones futuras que generen contingencias para el Grupo Corporativo por lo que no es necesario registrar un pasivo relacionado por tal contingencia; asimismo, se encuentran en curso la resolución de los diversos recursos impugnatorios interpuestos por el Grupo Corporativo.
- (d) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, corresponde al importe acumulado de los pagos por concepto de impuesto a las ganancias realizadas durante el periodo, después de la aplicación del impuesto a las ganancias corriente.

7. Inventarios, neto

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

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación		
urbana (b)	89,075	99,903
Lotes de terrenos en proceso avanzado de habilitación		
urbana (c)	67,994	35,844
Lotes de terrenos culminados en su habilitación urbana (d)	20,620	21,126
Suministros diversos	207	-
	<u>177,896</u>	<u>156,873</u>
Menos -		
Provisión por desvalorización de inventarios	(754)	(808)
	<u>177,142</u>	<u>156,065</u>

- (b) Corresponde a lotes de terrenos que se encuentran en la fase inicial de su habilitación. Estos terrenos aún no se encuentran disponibles para la venta al público y se encuentran ubicados en:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
Lima	48,377	80,263
Piura	15,906	7,028
Chiclayo	13,108	12,612
Trujillo	11,684	-
	<u>89,075</u>	<u>99,903</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (c) Corresponde a lotes de terrenos que se encuentran en una etapa avanzada en la habilitación urbana por los que el Grupo Corporativo, en algunos casos, inicia la venta de los mismos. Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, los terrenos se encuentran ubicados en:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
Lima	35,292	-
Ica	21,559	10,112
Chiclayo	11,143	25,732
	<u>67,994</u>	<u>35,844</u>

- (d) Corresponde a los lotes de terrenos de aquellas urbanizaciones que se encuentran en venta en su integridad porque se concluyó completamente los trabajos de habilitación urbana. Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 estos terrenos se encuentran en:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
Lima	19,898	19,192
Provincias	722	1,934
	<u>20,620</u>	<u>21,126</u>

- (e) A continuación se muestra el movimiento de la cuenta inventarios al 31 de diciembre de 2013 y de 2012:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
Saldo inicial	156,873	88,699
Costos de habilitaciones urbanas en terrenos	65,215	38,138
Adquisición de subsidiaria, nota 2	210	-
Transferencias de propiedades de inversión, nota 10(g)	65,144	93,819
Costo de ventas de terrenos	(109,546)	(63,783)
Saldo final	<u>177,896</u>	<u>156,873</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(f) A continuación se presenta, el movimiento de la provisión de fluctuación en el valor de los inventarios:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
Saldo inicial	808	776
(Recupero) / adiciones	(54)	32
Saldos final	<u>754</u>	<u>808</u>

(g) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, mantiene en garantía los inventarios mantenidos bajo la modalidad de arrendamiento financiero y que a dichas fechas se encuentra pendiente de pago, ver nota 12(g).

(h) En opinión de la Gerencia del Grupo Corporativo, la provisión por fluctuación en el valor de los inventarios al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, cubre el riesgo de desvalorización a dichas fechas.

8. Inversiones financieras disponibles para la venta

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

	Valor razonable	
	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
Acciones comunes listadas en bolsa:		
Compañía Universal Textil S.A.	2,517	3,002
Edelnor S.A.A. (b)	-	38,811
Paz Corp. S.A.	1,480	-
Otras menores (b)	153	813
	<u>4,150</u>	<u>42,626</u>

(b) El 31 de mayo de 2013, la Compañía realizó la venta de 446,943 acciones que mantenía en LP Holding, por aproximadamente S/.373,000; asimismo, el 1 de julio de 2013, realizó la venta de sus 8,800,688 acciones de la compañía Edelnor S.A.A. por aproximadamente S/.42,722,000 dichas transacciones se realizaron con la finalidad de obtener capital de trabajo para compra de terrenos. Cabe indicar que dichas operaciones generaron una ganancia neta acumulada desde la fecha de adquisición por aproximadamente S/.21,184,000, la misma que se encuentra registrada en el rubro "Utilidad por venta de inversiones financieras disponibles", del estado consolidado de resultados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c) El movimiento de las inversiones financieras disponibles para la venta ha sido como sigue:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
Saldo inicial	42,626	37,693
Compras	1,501	-
Ventas (b)	(43,095)	-
Cambios en el valor razonable (d)	3,455	4,933
Otros	(337)	-
Saldo final	<u>4,150</u>	<u>42,626</u>

(d) Durante el año 2013 y 2012, el Grupo Corporativo ha recibido dividendos por aproximadamente de S/.978,000 y S/.2,039,000, respectivamente, los que se han reconocido dentro del rubro "Dividendos de inversiones financieras disponibles" del estado consolidado de resultados. Asimismo, durante el año 2013 las inversiones financieras disponibles para la venta han originado ingresos por cambios en su valor razonable ascendente a S/.3,455,000 (S/.4,933,000 en el año 2012).

(e) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 estas inversiones disponibles para la venta no están vencidas o deterioradas y, no se tiene el control ni influencia significativa en las decisiones operativas en estas compañías.

9. Inversiones en asociadas y negocios en conjunto

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

	País	Actividad	Porcentaje de participación en el capital emitido		Valor en libros (c)	
			2013 %	2012 %	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
Negocio Conjunto:						
Paz Centenario S.A. (b)	Perú	Inmobiliaria	50.00	50.00	98,470	76,364
Asociadas:						
Hermes Transportes						
Blindados S.A.	Perú	Servicios	35.00	35.00	39,309	37,072
Enotría S.A.	Perú	Servicios	48.00	48.00	16,281	16,326
Inversiones Real						
Once S.A.	Perú	Inmobiliaria	28.57	20.00	4,667	2,882
					<u>158,727</u>	<u>132,644</u>

(b) El Grupo Corporativo tiene el 50 por ciento de participación en Paz Centenario S.A. y Subsidiaria el cual es controlado de forma conjunta con Paz Corp. S.A. de Chile.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c) El valor en libros relacionados a la inversión en asociadas y negocios conjuntos es determinado en base al porcentaje de participación de capital emitido, en los estados financieros terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

(d) A continuación se presenta el movimiento de las inversiones:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
Saldo inicial	132,644	100,633
Participación patrimonial en resultados	28,509	20,244
Distribución de dividendos (h)	(16,281)	(11,115)
Aportes (f)	5,646	21,153
Compras (e)	1,942	-
Ajuste de operaciones con Paz Centenario S.A.	4,409	1,729
Otros cambios	1,858	-
Saldo final	<u>158,727</u>	<u>132,644</u>

(e) Durante el mes de diciembre de 2013 y de 2012, la Compañía adquirió acciones representativas de Inversiones Real Once S.A., por un importe de aproximadamente S/ .1,942,000; las mismas que se encuentran íntegramente suscritas y totalmente pagadas.

(f) Durante el año 2013 y 2012, el Grupo Corporativo ha realizado aportes de capital a Paz Centenario S.A. por aproximadamente S/ . 5,646,000 y S/ .21,153,000; respectivamente.

(g) Las inversiones corresponden a acciones comunes en empresas que no cotizan en bolsa.

(h) Durante el año 2013 y 2012, el Grupo Corporativo ha recibido dividendos de éstas compañías por un monto de S/ .16,281,000 y S/ .11,115,000, respectivamente.

(i) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Gerencia del Grupo Corporativo ha evaluado el estado de estas inversiones financieras y no ha identificado indicios de desvalorización sobre las mismas, en consecuencia no ha registrado ninguna provisión por deterioro.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

10. Propiedades de inversión

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

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
Terrenos adquiridos para apreciación (b)	1,059,513	829,655
Inmuebles destinados centros comerciales (c)	673,973	64,260
Inmuebles destinados a alquiler de oficinas (c)	395,713	348,360
Inmuebles en construcción (f)	56,130	33,488
	<u>2,185,329</u>	<u>1,275,763</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, comprenden el valor razonable de los terrenos, los cuales fueron determinados con base a las tasaciones efectuadas por peritos independientes. A continuación se detalla los terrenos mantenidos por el Grupo Corporativo, para su apreciación, según su ubicación geográfica:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
Lima	809,890	695,452
Trujillo	83,559	25,868
Huancayo	53,826	24,127
Piura	36,635	24,773
Ica	32,622	36,528
Tacna	15,950	-
Chiclayo	10,258	16,622
Arequipa	9,882	-
Chimbote	6,891	6,285
	<u>1,059,513</u>	<u>829,655</u>

(c) Corresponden a oficinas, estacionamientos, locales comerciales y depósitos, ubicados en Lima y Provincias con 234,548 m² al 31 de diciembre de 2013 con una ocupabilidad de casi 100 por ciento para oficinas y entre el 86 y 97 por ciento de ocupabilidad para el resto de inmuebles, por los que se ha percibido un ingreso de aproximadamente S/.60,597,000 y S/.41,256,000 por arrendamiento de inmuebles y arrendamiento de centros comerciales, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2012 se contaban con 114,037 m² con una ocupabilidad de casi 100 por ciento para oficinas y entre el 85 y 98 por ciento de ocupabilidad para el resto de inmuebles, por los que se ha percibido un ingreso de aproximadamente S/.54,235,000 y S/.1,547,000 por arrendamiento de inmuebles y arrendamiento de centros comerciales, respectivamente.

Las referidas propiedades de inversión se encuentran a sus valores razonables de mercado de acuerdo a los flujos futuros descontados y que se hace referencia en el párrafo (h) siguiente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(d) A continuación se presenta el movimiento del rubro:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
Saldo inicial	1,275,763	1,064,353
Compras de inmuebles (e)	180,853	151,345
Costos incurridos por obras en proceso (f)	20,818	23,240
Capitalización de intereses	1,745	298
Transferencia a inventarios (g)	(65,144)	(93,819)
Costo de ventas de inversión inmobiliaria	-	(10,392)
Adquisición de subsidiaria, nota 2	592,752	-
Cambios en el valor razonable (h)	178,542	140,738
Saldo final	<u>2,185,329</u>	<u>1,275,763</u>

(e) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 comprenden adquisiciones de inmuebles que han sido financiadas con recursos propios y con financiamiento bancario las cuales se detallan a continuación por lugar geográfico:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
Lima	66,382	132,978
Trujillo	58,331	613
Huancayo	25,496	-
Tacna	15,271	-
Arequipa	9,853	-
Chiclayo	4,506	5,276
Ica	1,014	3,424
Chimbote	-	6,025
Piura	-	2,416
Otros	-	613
	<u>180,853</u>	<u>151,345</u>

El total de la adquisición del año 2013, incluye la compra de las acciones representativas del capital social de Inmobiliaria San Silvestre S.A., cuyo único activo era una propiedad de inversión ubicada en la ciudad de Lima. La Gerencia del Grupo Corporativo ha considerado que el valor pagado ascendente a S/.12,846,000, corresponde al valor de la propiedad de inversión y no a un negocio en marcha, la referida compra se canceló en enero 2014.

(f) Corresponde principalmente a los costos de construcción incurridos a la fecha en el edificio de oficinas Real Ocho ubicado en San Isidro, Lima., el cual será destinado para el arrendamiento de oficinas. La construcción del referido inmueble está siendo financiado a través de un arrendamiento financiero con el Banco de Crédito del Perú S.A., ver nota 12(c).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (g) Las transferencias a inventarios por el cambio de uso e inicio del desarrollo de proyectos de urbanización, los cuales se encuentran ubicados en las siguientes ciudades, ver nota 7(e):

	2013	2012
	S/.(000)	S/.(000) (nota 3.6)
Lima	30,793	79,238
Chiclayo	12,526	7,615
Ica	11,539	-
Trujillo	10,286	-
Piura	-	6,966
	<u>65,144</u>	<u>93,819</u>

- (h) Cambios en el valor razonable -

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el valor razonable ha sido determinado sobre la base del método de flujos de caja descontados para las propiedades de inversión destinadas al alquiler de oficinas y centros comerciales. En el caso de las propiedades de inversión (terrenos) mantenidos para su apreciación, el valor razonable ha sido determinado teniendo en consideración el estudio del mercado inmobiliario de la zona en donde se ubica cada predio, lo cual permite estimar un valor por metro cuadrado de cada uno de estos.

El valor razonable de las propiedades de inversión ha sido determinado de acuerdo con los valores de mercado y en concordancia con las Normas Internacionales de Valuación, la cual se prepara sobre una base agregada y desapalancada.

De acuerdo a lo establecido, para estimar los valores de mercado de las propiedades de inversión, se ha utilizado el conocimiento del mercado y juicio profesional, y no solo se basó en transacciones históricas comparables.

La determinación de los valores razonables de los inmuebles que conforman el rubro Propiedades de inversión del Grupo Corporativo fue realizada por un tercero independiente, el cual tiene un acreditado reconocimiento local e internacional con calidades y calificaciones para valorar los tipos de inmuebles que tiene el Grupo Corporativo, asimismo, la Gerencia realiza revisiones a dichas valuaciones y analiza las principales variaciones que se pudieran presentar a efectos de evaluar y disponer en su apropiada presentación en los estados financieros consolidados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

A continuación se presenta el detalle de los principales supuestos utilizados en la valuación y estimación del valor de mercado de las propiedades de inversión destinadas al alquiler de oficinas, locales comerciales y centros comerciales:

	Oficinas y locales comerciales	
	2013	2012
Tarifa de renta (mínima y máxima) proyectada por metro cuadrado	US\$24 - US\$35	US\$24 -US\$31
Inflación de largo plazo	+2% anual	+2% anual
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	5%	5%
Tasa de crecimiento promedio de renta	1%	1%
Tasa de descuento	10.42%	11.02%
	Centros comerciales	
	2013	2012
Tarifa de renta proyectada (mínima y máxima) por metro cuadrado	US\$16 - US\$20	US\$15 -US\$19
Inflación de largo plazo	+3% anual	+3% anual
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	1.5%	1.4%
Tasa de crecimiento promedio de renta	3%	3%
Tasa de descuento	10.42%	11.02%

La siguiente tabla presenta la sensibilidad de los valores razonables al 31 de diciembre de 2013 de las propiedades de inversión ante cambios en los supuestos más significativos que subyacen en la valorización de las propiedades de inversión, manteniendo las demás variables constantes:

	Tasa de cambio	2013 S/.(000)
Tasa de crecimiento en precio por metro cuadrado, de terrenos para apreciación (base)		
Incremento	+5%	35,631
Disminución	-5%	(35,631)
Tasa de crecimiento promedio de los ingresos por arrendamiento (base)		
Incremento	+5%	47,743
Disminución	-5%	(47,743)
Tasa de descuento (base)		
Incremento	+0.5%	53,490
Disminución	-0.5%	(53,490)

El valor de mercado de las propiedades de inversión solo puede ser confirmado cuando éstas sean vendidas. La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión se realiza de acuerdo con principios aceptados y sobre la base de diversos supuestos. El rango de valor que podría variar está en +/- 10 por ciento que es a menudo lo esperado en estos casos y es usado en

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

valuación de propiedades de inversión y debería verse como un indicador de la variabilidad que existe en la determinación tales supuestos y cálculos.

- (i) A continuación se presenta los importes de la renta fija mínima por monedas correspondientes a los arrendamientos:

	Partes relacionadas		Terceros		Total	
	US\$(000)	S/.(000)	US\$(000)	S/.(000)	US\$(000)	S/.(000)
Año						
Hasta un año	290	-	14,595	19,775	14,885	19,775
Entre uno y cinco años	553	-	35,505	27,636	36,058	27,636
Más de cinco años	161	-	231,710	28,048	231,871	28,048
Total	<u>1,004</u>	<u>-</u>	<u>281,810</u>	<u>75,459</u>	<u>282,814</u>	<u>75,459</u>

- (j) A continuación se presenta la composición de los costos incurridos por arrendamiento de inmuebles y centros comerciales por el año 2013 y 2012:

	2013	2012
	S/.(000)	S/.(000) (nota 3.6)
Cargas de personal, nota 19(b)	2,837	-
Servicios prestados por terceros	27,121	13,980
Cargas diversas de gestión	1,594	-
Depreciación de propiedades y equipo, nota 11(a)	374	-
	<u>31,926</u>	<u>13,980</u>

- (k) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el Grupo Corporativo mantiene en garantía únicamente las propiedades de inversión mantenidos bajo la modalidad de arrendamiento financiero y que, a dichas fechas, se encontraban pendientes de pago, ver nota 12(g).
- (l) El Grupo Corporativo mantiene pólizas de seguros sobre sus principales propiedades de inversión, de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

11. Propiedades y equipo, neto

(a) A continuación se presenta el movimiento y composición del rubro:

	2013						2012 (nota 3.6)	
	Terreno S/.(000)	Edificios e instalaciones S/.(000)	Equipos diversos y de cómputo S/.(000)	Maquinaria y equipo S/.(000)	Unidades de transporte S/.(000)	Muebles y enseres S/.(000)	Total S/.(000)	Total S/.(000)
Vidas útiles (años)	-	30	4 - 10	10	5	10		
Costo								
Saldo al 1 de enero de 2012 (nota 3.6)	817	9,995	6,269	475	723	2,024	20,303	18,047
Adiciones (b)	10	3,028	742	546	112	211	4,649	2,256
Retiros y/o ventas	-	-	-	-	(315)	-	(315)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2012 (nota 3.6)	827	13,023	7,011	1,021	520	2,235	24,637	20,303
Adiciones (b)	-	1,579	1,107	125	163	241	3,215	4,649
Adiciones por adquisición de Subsidiaria, nota 2	-	-	5,881	5,006	1,005	2,006	13,898	-
Retiros y/o ventas	-	-	(8)	(30)	(84)	(65)	(187)	(315)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	827	14,602	13,991	6,122	1,604	4,417	41,563	24,637
Depreciación acumulada								
Saldo al 1 de enero de 2012 (nota 3.6)	-	(1,089)	(3,618)	(21)	(466)	(960)	(6,154)	(4,891)
Adiciones	-	(435)	(1,081)	(46)	(87)	(160)	(1,809)	(1,263)
Retiros y/o ventas	-	-	-	-	203	-	203	-
Saldo al 31 de diciembre de 2012 (nota 3.6)	-	(1,524)	(4,699)	(67)	(350)	(1,120)	(7,760)	(6,154)
Adiciones (c)	-	(744)	(1,141)	(258)	(98)	(227)	(2,468)	(1,809)
Adiciones por adquisición de Subsidiaria, nota 2	-	-	(3,680)	(3,078)	(809)	(1,363)	(8,930)	-
Retiros y/o ventas	-	-	1	11	78	14	104	203
Saldo al 31 de diciembre de 2013	-	(2,268)	(9,519)	(3,392)	(1,179)	(2,696)	(19,054)	(7,760)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2013	827	12,334	4,472	2,730	425	1,721	22,509	16,877
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2012 (nota 3.6)	827	11,499	2,312	954	170	1,115	16,877	

(b) Las adiciones de los años 2013 y 2012 corresponden principalmente a mayor inversión en casetas de ventas y oficinas administrativas en provincias.

(c) El gasto por depreciación del ejercicio ha sido registrado en los rubros de "Costos por arrendamiento de inmuebles y centros comerciales" y "Gastos de administración" por un importe de aproximadamente S/2,468,000 al 31 de diciembre de 2013 (S/1,809,000 al 31 de diciembre de 2012), ver nota 10(j) y 19(a).

(d) El Grupo Corporativo mantiene pólizas de seguro que cubren de manera suficiente la totalidad de sus propiedades y equipo, lo cual indica que sus políticas de seguros son consistentes con la práctica internacional de la industria.

(e) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 la Gerencia ha evaluado el estado de uso de Propiedades y equipo y no ha identificado indicios de desvalorización, por lo que, en su opinión, el valor en libros de los activos fijos son recuperables con las utilidades futuras que genera el Grupo Corporativo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (f) El rubro propiedades y equipo incluye activos adquiridos a través de contratos de arrendamiento financiero. Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el costo y la correspondiente depreciación acumulada de estos bienes se encuentran compuestos de la siguiente manera:

	2013			2012 (nota 3.6)		
	Costo S/.(000)	Depreciación acumulada S/.(000)	Costo neto S/.(000)	Costo S/.(000)	Depreciación acumulada S/.(000)	Costo neto S/.(000)
Equipos diversos y de computo	3,178	(1,828)	1,350	3,140	(1,484)	1,656
Unidades de transporte	308	(160)	148	183	(40)	143
Muebles y enseres	847	(430)	417	847	(345)	502
	<u>4,333</u>	<u>(2,418)</u>	<u>1,915</u>	<u>4,170</u>	<u>(1,869)</u>	<u>2,301</u>

- (g) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el Grupo mantiene en garantía únicamente los activos mantenidos bajo la modalidad de arrendamiento financiero y que, a dichas fechas, se encontraban pendientes de pago, ver nota 12(g).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

12. Obligaciones financieras

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

Tipo de obligación	Moneda de origen	Tasa de interés %	Vencimiento	Importe original		Total	
				US\$(000)	S/.(000)	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
Préstamos -							
Banco ITAÚ BBA S.A. - Nassau Branch, adquisición del Grupo Minka	US\$	Libor + 2.75 puntos básicos	Trimestral hasta Noviembre 2014	160,000	-	447,360	-
Banco de Crédito del Perú S.A. por compra de propiedades de inversión y cancelación de pasivos de corto plazo en el banco	US\$	Libor + 4.76	Trimestral hasta el 2019	40,000	-	86,491	91,992
Banco de Crédito del Perú S.A. por compra de propiedades de inversión	US\$	Entre 6.61 y 6.70	Trimestral hasta el 2018	41,000	-	68,269	74,987
Banco de Crédito del Perú S.A. por compra de propiedades de inversión	S/.	8.12	Trimestral hasta el 2018	-	12,000	7,601	8,796
BBVA Banco Continental S.A. - por compra de propiedades de inversión	US\$	Entre 5.80 y 6.50	Trimestral hasta el 2019	24,000	-	46,980	50,418
BBVA Banco Continental S.A. - por compra de propiedades de inversión	S/.	Entre 6.99 y 7.35	Trimestral hasta el 2017	-	41,149	12,562	35,045
BBVA Banco Continental S.A. - por compra de propiedades de inversión	S/.	7.30	Trimestral hasta el 2020	-	77,672	68,380	-
Banco Interbank del Perú S.A. - por compra de propiedades de inversión	US\$	6.00	Trimestral hasta el 2020	20,000	-	55,920	-
Banco Santander Perú S.A. - capital de trabajo	S/.	6.60	Hasta marzo de 2014	3,328	-	3,328	-
				<u>288,328</u>	<u>130,821</u>	<u>796,891</u>	<u>261,238</u>
Pagarés -							
Banco de Crédito del Perú S.A. - por compra de propiedades de inversión	US\$	Entre 3.21 y 7.85	Hasta enero de 2014	45,600	-	69,900	72,959
Banco Santander del Perú S.A. - para capital de trabajo	US\$	3.92	Hasta enero de 2014	4,000	-	11,184	-
Banco de Crédito del Perú S.A. - por compra de propiedades de inversión	S/.	7.85	Cancelado en enero de 2013	-	3,000	-	2,900
Banco Santander del Perú S.A. - para capital de trabajo	S/.	6.60	Hasta marzo de 2014	-	10,000	10,000	-
BBVA Banco Continental S.A. - por compra de propiedades de inversión	US\$	Entre 2.90 y 3.40	Hasta febrero de 2014	3,500	-	9,789	-
BBVA Banco Continental S.A. - para capital de trabajo	US\$	2.25	Hasta abril de 2014	1,500	-	4,191	-
				<u>54,600</u>	<u>13,000</u>	<u>105,064</u>	<u>75,859</u>
Arrendamientos financieros -							
Banco de Crédito del Perú S.A. - para financiar la construcción del Real Ocho destinado al alquiler de oficinas (c)	US\$	-	-	18,500	-	37,268	16,029
Banco de Crédito del Perú S.A. - para financiar obras de los edificios Real Doce y Real Diez	US\$	Entre 7.00 y 7.75	Mensuales hasta el 2016	30,430	-	6,457	8,223
Banco de Crédito del Perú S.A. - por compra de propiedades de inversión y automóviles	US\$	Entre 5.31 y 7.64	Mensual hasta 2014	230	-	145	281
Banco de Crédito del Perú S.A. - por la construcción de los malls de Plaza el Sol de Huacho y Plaza la Luna de Piura	US\$	Entre 6.41 y 6.50	Trimestral hasta 2019	10,312	-	23,308	-
Banco de Crédito del Perú S.A. por la construcción del edificio Cronos	US\$	8.05	Trimestral hasta 2018	23,137	-	28,066	30,209
Scotiabank Perú S.A. - por la construcción del Plaza Sol de Ica	US\$	7.88	Trimestral hasta 2018	5,624	-	13,862	-
Banco de Crédito del Perú S.A. - por la compra de un automóvil	US\$	5.15	Trimestral hasta el 2014	16	-	42	-
				<u>88,249</u>	<u>-</u>	<u>109,148</u>	<u>54,742</u>
Obligaciones con terceros -							
Hewlett Packard S.A.	US\$	Entre 2.62 y 3.32	Mensual hasta 2016	133	-	374	279
				<u>133</u>	<u>-</u>	<u>374</u>	<u>279</u>
Total				<u>431,310</u>	<u>143,821</u>	<u>1,011,477</u>	<u>392,118</u>
Por plazo -							
Porción corriente						629,698	123,860
Porción no corriente						381,779	268,258
						<u>1,011,477</u>	<u>392,118</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(b) El 5 de junio de 2013, la Compañía obtuvo un préstamo del Banco ITAÚ que ascendió a US\$160,000,000 (equivalente a S/.447,360,000 al 31 de diciembre de 2013). Este préstamo fue desembolsado principalmente para adquirir el Grupo Minka; ver nota 2 y para efectuar aportes de capital de aproximadamente S/.51,806,000. El referido préstamo tenía un vencimiento original en noviembre de 2014 y una tasa de interés variable Libor para operaciones a 90 días más un spread de 2.75 puntos básicos. Con fecha 5 de febrero de 2014, la Compañía suscribió una adenda al contrato inicial con el Banco ITAÚ, prorrogando el vencimiento del préstamo hasta noviembre de 2015, definiéndose que el interés aplicable será equivalente a la Libor para operaciones a 90 días más 3.5 puntos básicos los primeros 6 meses contados desde la suscripción de la adenda, 4.0 puntos básicos los siguientes 6 meses y 5.0 puntos básicos el último año de vigencia del contrato, de otro lado se estableció el cumplimiento de los siguientes covenants:

- El Servicio de cobertura de deuda: medido como EBITDA de los últimos 4 trimestres entre la suma de la porción corriente de la deuda a largo plazo y gastos financieros netos, no debe exceder de 1.25.
- Ratio de deuda financiera: medido como deuda financiera del deudor, entre EBITDA la misma que no deberá exceder a: 6.0 durante el primer trimestre de 2014, 5.5 durante el 2 trimestre de 2014, 4.5 durante el tercer y cuarto trimestre de 2014 y del primer, segundo y tercer trimestre de 2015 y en 4.0 en el cuarto trimestre de 2015.
- Ratio de cobertura de interés: medido como EBITDA de los últimos cuatro trimestres entre gastos financieros no menor a 2.25.

La Compañía ha constituido con el Citibank del Perú S.A. un Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía sobre Derechos y Flujos, ver nota 4(c) y un Contrato de Fideicomiso de Garantía de Acciones sobre las acciones del Grupo Minka que garantizan el real cumplimiento de la deuda.

- (c) Corresponde a un acuerdo de entendimiento para futuro arrendamiento financiero con el Banco de Crédito del Perú S.A., el cual se constituyó para la construcción del edificio denominado edificio Real Ocho, ubicado en el Centro Empresarial Real de San Isidro. A la fecha de este informe, la Gerencia se encuentra efectuando las coordinaciones con dicha entidad financiera para establecer el cronograma de pagos e intereses de dicho arrendamiento financiero. Cabe indicar que durante el periodo de 2013, el Grupo Corporativo ha realizado la cancelación de pre-cuotas; las mismas que han devengado una tasa de interés de 6.10 por ciento.
- (d) El cumplimiento de las obligaciones y cláusulas restrictivas es supervisado por la Gerencia del Grupo Corporativo. Si el Grupo Corporativo no cumpliera con las obligaciones mencionadas durante el período establecido en los contratos y previo aviso de alerta del acreedor, éste tendrá la facultad de declarar vencidos los plazos de las obligaciones y exigir el pago parcial y/o total de las sumas adeudadas.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Los principales covenants que se mantienen por los préstamos adquiridos con el Banco de Crédito del Perú S.A., el BBVA Banco Continental S.A. y el Scotiabank Perú S.A., durante la duración de los mismos, son los siguientes:

- El ratio de cobertura de servicio de la deuda que resulte de dividir (i) el flujo de caja para servicio de la deuda, entre (ii) el monto del servicio de la deuda, no debe ser menor a 1.30.
- El ratio de endeudamiento que resulte de dividir (i) la diferencia entre el pasivo total y la provisión por impuesto a las ganancias diferido y las ganancias diferidas, entre (ii) Patrimonio, no debe ser mayor a 1.50.
- El ratio de EBITDA sobre servicio de deuda, el mismo que no debe ser mayor a 1.25.
- Ratio sobre deuda EBITDA, el cual debe ser menor a 3.50 durante los años 2011 y 2012 y menor a 2.50 del año 2013 en adelante.
- Ratio de total pasivos más impuestos diferidos sobre el patrimonio, menos los intangibles y la deuda relacionada el cual no podrá ser menor a 1.15 a partir del tercer trimestre de 2010 en adelante.
- Ratio de cobertura de flujos el cual no deberá ser mayor a 1.50.

En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el Grupo Corporativo ha cumplido con todas las obligaciones y cláusulas restrictivas derivados de los financiamientos recibidos.

(e) Las obligaciones financieras son pagaderos como sigue:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
En un año	629,698	123,860
Entre un año y cinco años	292,750	196,844
Más de cinco años	89,029	71,414
	<u>1,011,477</u>	<u>392,118</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (f) Los pagos futuros mínimos por los arrendamientos financieros descritos en el acápite (a) de la presente nota, neto de cargos futuros son los siguientes:

	2013		2012 (nota 3.6)	
	Pagos mínimos S/.(000)	Valor presente pagos mínimos S/.(000)	Pagos mínimos S/.(000)	Valor presente pagos mínimos S/.(000)
En un año	20,290	15,366	10,276	7,534
Entre un año y más años	102,487	93,782	52,761	47,208
	122,777	109,148	63,037	54,742
Menos - cargos financieros	(13,629)	-	(8,295)	-
Valor actual de los pagos mínimos de arrendamiento	<u>109,148</u>	<u>109,148</u>	<u>54,742</u>	<u>54,742</u>

- (g) Las obligaciones financieras incluyen operaciones garantizadas por un depósito en garantía, inventarios, inversiones disponibles para la venta, propiedades de inversión, y propiedades y equipo por aproximadamente a S/.151,639,000 y US\$307,121,000 (equivalentes a S/.858,710,000) al 31 de diciembre de 2013; (US\$173,758,000 equivalentes a S/.443,257,000 al 31 de diciembre de 2012), ver notas 4(f), 7(g), 10(k) y 11(g).
- (h) Durante los años 2013 y 2012, los préstamos bancarios y pagares han devengado intereses por aproximadamente S/.31,949,000 y S/.19,293,000, respectivamente, los cuales se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado consolidado de resultados, ver nota 20. Asimismo, al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 existen intereses pendientes de pago por aproximadamente S/.6,394,000 y S/.3,002,000, respectivamente, los cuales se presentan en el rubro de "Otras cuentas por pagar" del estado consolidado de situación financiera, ver nota 14(a).
- (i) El gasto por intereses devengados en el año terminado el 31 de diciembre de 2013, relacionados con arrendamientos financieros asciende a aproximadamente S/.4,497,000 (S/.3,555,000 al 31 de diciembre de 2012); y se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado consolidado de resultados, ver nota 20.

13. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, las cuentas por pagar ascienden a S/.68,788,000 y S/.16,884,000, respectivamente y corresponde principalmente a obligaciones corrientes con contratistas por el desarrollo de habilitaciones urbanas y por la compra de terrenos. Las cuentas por pagar comerciales están denominadas principalmente en dólares estadounidenses, tienen vencimientos corrientes y no devengan intereses. El Grupo Corporativo no ha otorgado garantías por estas obligaciones.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

14. Otras cuentas por pagar

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

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
Anticipos recibidos de clientes (b)	51,559	51,538
Inmobiliaria San Silvestre S.A., nota 10(e)	12,846	-
Depósitos en garantía (c)	8,113	4,788
Intereses por pagar, nota 12(h)	6,394	3,002
Participaciones por pagar	2,836	1,767
Dividendos por pagar, nota 16(b)	2,323	733
Remuneraciones y otros beneficios sociales	1,982	3,535
Vacaciones por pagar	1,655	1,040
Provisión diversas de operación	2,560	-
Tributos por pagar	1,353	319
Otras cuentas por pagar	4,811	2,155
	<u>96,432</u>	<u>68,877</u>
Por plazo -		
Porción corriente	92,874	68,877
Porción no corriente	3,558	-
	<u>96,432</u>	<u>68,877</u>

(b) Esta cuenta comprende los anticipos recibidos de los clientes por los compromisos aceptados en la fecha de suscripción de los contratos de venta de inmuebles que realiza el Grupo Corporativo durante el periodo de su habilitación y antes que se realice su entrega física del terreno. En la fecha efectiva de entrega de los inmuebles a los clientes se reconoce el ingreso por ventas con cargos a esta cuenta y a la cuenta "cuentas por cobrar comerciales" por el saldo pendiente de cobro de las cuotas de pago establecidas en el cronograma de los contratos.

(c) Corresponde a los depósitos cobrados a los arrendatarios de inmuebles y locales en los centros comerciales, así como retenciones realizadas a los contratistas que realizan las obras de habilitación de los terrenos.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

15. Impuesto a las ganancias diferido

(a) A continuación se presenta la composición del rubro según las partidas que lo originaron:

	Al 31 de diciembre de 2012 (nota 3.6) S/.(000)	Adquisición de Subsidiaria, nota 2 S/.(000)	Ingreso/ (gasto) S/.(000)	Transferencias S/.(000)	Cargo a patrimonio S/.(000)	Al 31 de diciembre de 2013 S/.(000)
Pasivo diferido						
Mayor valor propiedad de inversión	(245,902)	(76,962)	(29,703)	(555)	-	(353,122)
Depreciación acelerada por arrendamiento financiero	(14,915)	(16,148)	(16,635)	-	-	(47,698)
Venta a plazos de lotes de terrenos	(35,904)	-	(10,169)	-	-	(46,073)
Mayor valor de inversiones financieras disponibles para la venta	(5,468)	-	-	-	5,319	(149)
Otros menores	(94)	(1,147)	2,573	-	-	1,332
	<u>(302,283)</u>	<u>(94,257)</u>	<u>(53,934)</u>	<u>(555)</u>	<u>5,319</u>	<u>(445,710)</u>

	Al 1 de enero de 2012 S/.(000)	Ingreso/ (gasto) S/.(000)	Transferencias S/.(000)	Cargo a patrimonio S/.(000)	Al 31 de diciembre de 2012 S/.(000) (nota 3.6)
Pasivo diferido					
Mayor valor propiedad de inversión	(204,142)	(44,433)	2,673	-	(245,902)
Depreciación acelerada por arrendamiento financiero	(13,157)	(1,758)	-	-	(14,915)
Venta a plazos de lotes de terrenos	(30,708)	(5,196)	-	-	(35,904)
Mayor valor de inversiones financieras disponibles para la venta	(3,988)	-	-	(1,480)	(5,468)
Otros menores	(430)	336	-	-	(94)
	<u>(252,425)</u>	<u>(51,051)</u>	<u>2,673</u>	<u>(1,480)</u>	<u>(302,283)</u>

(b) El gasto por impuesto a las ganancias mostrado en el estado consolidado de resultados de los años 2013 y 2012 se componen de la siguiente manera:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
Corriente	15,789	10,524
Diferido	<u>53,934</u>	<u>51,051</u>
	<u>69,723</u>	<u>61,575</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (c) La reconciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias con la tasa tributaria es como sigue:

	Por el año terminado al 31 de diciembre de 2013		Por el año terminado al 31 de diciembre 2012 (nota 3.6)	
	S/.(000)	%	S/.(000)	%
Utilidad antes del impuesto a las ganancias				
ganancias	<u>277,639</u>	<u>100.00</u>	<u>266,676</u>	<u>100.00</u>
Gasto teórico	83,292	30.00	80,003	30.00
Efecto neto de gastos no deducibles y otras partidas no gravadas	<u>(13,569)</u>	<u>(4.89)</u>	<u>(18,428)</u>	<u>(6.91)</u>
Gasto por impuesto a las ganancias				
ganancias	<u>69,723</u>	<u>25.11</u>	<u>61,575</u>	<u>23.09</u>

- (d) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la provisión del impuesto a las ganancias corriente por pagar, neta de los pagos efectuados, asciende a aproximadamente a S/.8,637,000 y S/.3,286,000, respectivamente.

16. Patrimonio neto

- (a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 el capital emitido está representado por 200,000,000 acciones comunes, íntegramente autorizadas y pagadas y cuyo valor nominal es de S/.1.00 cada una.

Al 31 de diciembre del 2013 y de 2012 las acciones de la Compañía registraron, al cierre del ejercicio, una cotización bursátil de S/.6.05 y S/.5.78 por acción, respectivamente; en ambos años mantuvo una frecuencia de negociación de 30 por ciento.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la estructura de participación accionaria que participa el capital emitido de la Compañía está conformado por:

Porcentaje de participación individual del capital emitido	Número de accionistas	Porcentaje total de participación
Hasta 1.00	2,402	16.6
De 1.01 a 5.00	13	40.5
De 5.01 a 10.00	3	16.5
Mayor a 10.01	<u>2</u>	<u>26.4</u>
Total	<u>2,420</u>	<u>100.0</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(b) Distribución de dividendos -

En Junta General de Accionistas de Inversiones Centenario S.A.A. del 22 de marzo de 2013, se acordó la distribución de dividendos con cargo a utilidades de libre disposición por un total de aproximadamente S/.34,000,000, quedando un saldo pendiente de pago al 31 de diciembre de 2013 de S/.932,000.

En Junta General de Accionistas del Centro Empresarial del Derby S.A. al 2 de diciembre de 2013; acordó la distribución de dividendos de aproximadamente a S/.2,803,000, quedando un saldo pendiente de pago al 31 de diciembre de 2013 de S/.1,391,000.

En Junta General de Accionistas de Inversiones Centenario S.A.A. del 2 de abril de 2012, aprobó la distribución de dividendos con cargo a utilidades de libre disposición por un total de aproximadamente S/.30,000,000, quedando un saldo pendiente de pago al 31 de diciembre de 2012 por S/.733,000, el mismo que se canceló en el año 2013.

(c) Reservas legales -

Según lo dispone la Ley General de Sociedades, se requiere que un mínimo del 10 por ciento de la utilidad distribuible de cada ejercicio, se transfiera a reservas legales hasta que ésta sea igual al 20 por ciento del capital. Las reservas legales pueden compensar pérdidas o puede ser capitalizada, existiendo en ambos casos la obligación de reponerla. El Grupo Corporativo registra la apropiación de las reservas legales al año siguiente al que se genera, cuando ésta es aprobada por la Junta General de Accionistas. Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el Grupo Corporativo ha alcanzado el tope máximo establecido por ley. La reserva legal se presenta en el rubro "Otras reservas de capital".

17. Situación tributaria

- (a) El Grupo Corporativo está sujeta al régimen tributario peruano. Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la tasa del impuesto a la renta es de 30 por ciento sobre la utilidad gravable, luego de deducir la participación de los trabajadores que se calcula con una tasa de 5 por ciento sobre la utilidad imponible.

Las personas jurídicas no domiciliadas en el Perú y las personas naturales deberán pagar un impuesto adicional de 4.1 por ciento sobre los dividendos recibidos.

- (b) Para propósito de la determinación del impuesto a las ganancias e impuesto general a las ventas, los precios de transferencia de las transacciones con empresas relacionadas y con empresas residentes en territorios de baja o nula imposición, deben estar sustentados con documentación e información sobre los métodos de valoración utilizados y los criterios considerados para su determinación. Con base en el análisis de las operaciones del Grupo Corporativo, la Gerencia y sus asesores legales opinan que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias de importancia para el Grupo Corporativo al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (c) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a las ganancias calculado por el Grupo Corporativo en los cuatro años posteriores al año de la presentación de la declaración de impuestos. Asimismo, las declaraciones juradas del impuesto a las ganancias y del impuesto general a las ventas están sujetas a fiscalización por parte de la Administración Tributaria por los periodos que se detallan a continuación:

	Periodo sujeto a fiscalización
Inversiones Centenario S.A.A.	2009,2011 y 2013
Centro Empresarial El Derby S.A.	2009 al 2013
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	2009 al 2013
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	2009 al 2013
Edificaciones Macrocomercio S.A.	2009 al 2013
Edificaciones Melgarejo S.A.C.	2009 al 2013
Multimercados Zonales S.A. y Subsidiarias	2009 al 2013
Interamerica de Comercio S.A.	2009 al 2013

Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria puedan dar a las normas legales vigentes, no es posible determinar, a la fecha, si de las revisiones que se realicen resultarán o no pasivos para el Grupo Corporativo por lo que cualquier mayor impuesto o recargo que pudiera resultar de eventuales revisiones fiscales sería aplicado a los resultados del ejercicio en que éste se determine. El periodo de 2010 por Inversiones Centenario S.A.A. ya fue fiscalizado, y no surgieron contingencias ni pasivos adicionales, como consecuencia de dicho proceso. Sin embargo, en opinión de la Gerencia del Grupo Corporativo y de sus asesores legales, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

18. Ingreso por venta de terrenos

A continuación se presenta la composición de las ventas realizadas en el año 2013 y 2012 por ubicación geográfica:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
Lima	115,953	123,538
Chiclayo	61,873	5,800
Ica	22,286	39,693
Huancayo	239	1,769
	<u>200,351</u>	<u>170,800</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

19. Gastos de administración y ventas

- (a) A continuación presentamos los componentes de los gastos operativos incluidos en los rubros de gastos de administración y gastos de ventas:

	2013		
	Gastos de administración S/.(000)	Gastos de ventas S/.(000)	Total S/.(000)
Cargas de personal (b)	26,367	7,526	33,893
Servicios prestados por terceros (c)	25,031	13,838	38,869
Cargas diversas de gestión	5,849	682	6,531
Tributos	5,234	-	5,234
Depreciación de propiedades y equipo, nota 11(a)	1,927	167	2,094
	<u>64,408</u>	<u>22,213</u>	<u>86,621</u>

	2012 (nota 3.6)		
	Gastos de administración S/.(000)	Gastos de ventas S/.(000)	Total S/.(000)
Cargas de personal (b)	15,461	4,499	19,960
Servicios prestados por terceros (c)	13,246	7,889	21,135
Cargas diversas de gestión	2,300	55	2,355
Tributos	3,280	-	3,280
Depreciación de propiedades y equipo, nota 11(a)	1,809	-	1,809
	<u>36,096</u>	<u>12,443</u>	<u>48,539</u>

- (b) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el rubro de cargas de personal se presenta de la siguiente manera:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
Sueldos y salarios	20,465	11,703
Aportaciones sociales	1,897	1,171
Beneficios sociales de los trabajadores	1,778	969
Participación de los trabajadores	2,972	1,743
Otras cargas de personal	9,618	4,374
	<u>36,730</u>	<u>19,960</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (c) Los servicios prestados por terceros corresponden principalmente a gastos por seguridad y vigilancia de inmuebles, publicidad por ventas de terrenos, honorarios de asesores legales, gastos notariales y registrales. El incremento respecto al año 2012 corresponde, principalmente, a los honorarios profesionales y otros costos incurridos por la Compañía durante el proceso de adquisición del Grupo Minka, a que se refiere en la nota 2.

20. Ingresos y gastos financieros

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
Ingresos financieros		
Intereses por ventas a plazos, nota 5(b)	27,229	24,647
Intereses de depósitos bancarios a corto plazo	375	455
Otros ingresos financieros	1,493	685
	<u>29,097</u>	<u>25,787</u>
Gastos financieros		
Intereses por préstamos bancarios, nota 12(h)	31,949	19,293
Intereses por arrendamientos financieros, nota 12(i)	4,497	3,555
Otros gastos financieros	3,889	2,120
	<u>40,335</u>	<u>24,968</u>

21. Utilidad por acción

A continuación se muestra el cálculo de la utilidad por acción básica y diluida:

	Acciones comunes		
	Acciones en circulación	Días de vigencia hasta el cierre del año	Promedio ponderado de acciones
Número al 31 de diciembre de 2012	<u>200,000,000</u>	365	<u>200,000,000</u>
Número al 31 de diciembre de 2013	<u>200,000,000</u>	365	<u>200,000,000</u>
	Utilidad (numerador) S/.(000)	Acciones (denominador)	Utilidad por acción S/.(000)
2013:			
Utilidad por acción básica y diluida	<u>207,916</u>	<u>200,000,000</u>	<u>1.039</u>
2012:			
Utilidad por acción básica y diluida	<u>205,101</u>	<u>200,000,000</u>	<u>1.025</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

22. Compromisos y contingencias

(a) Compromisos

Al 31 de diciembre de 2013, el Grupo Corporativo mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianza como consecuencia de las diversas operaciones que viene realizando. Dichas garantías ascienden a aproximadamente S/.641,000 y US\$99,000 (S/.584,000 y US\$89,000 al 31 de diciembre de 2012).

(b) Contingencias

En junio de 2013 un tercero interpuso una demanda en contra de Promoción Inmobiliaria del Sur S.A., en la que se discute la propiedad de un área de 10 hectáreas de un inmueble ubicado en Lurín cuya extensión total es de 980 hectáreas. En opinión de la Gerencia y asesores legales, esta contingencia es considerada como "Posible", sin embargo, existen argumentos de hecho y de derecho para que dicha demanda no genere en el futuro ningún tipo de disposición de efectivo por parte del Grupo Corporativo.

23. Objetivos y políticas de gestión de riesgos financieros

Los principales pasivos financieros del Grupo Corporativo, comprenden las cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar, obligaciones financieras que devengan intereses. El principal objetivo de estos pasivos financieros es financiar las operaciones y ofrecer garantías para respaldar sus operaciones. El Grupo Corporativo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar que provienen directamente de sus operaciones. El Grupo Corporativo mantiene también inversiones disponibles para la venta.

En este sentido, el riesgo es inherente a las actividades del Grupo Corporativo; sin embargo, es gestionado a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuos, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgos es crítico para la rentabilidad continua del Grupo Corporativo y cada individuo dentro de ella son responsables por las exposiciones al riesgo relacionadas con sus responsabilidades.

El proceso independiente de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria. Estos son monitoreados a través del proceso de planificación estratégica del Grupo Corporativo.

(a) Estructura de gestión de riesgos -

El Directorio y la Gerencia, son los responsables de identificar y controlar los riesgos; el Grupo Corporativo es el ente responsable de identificar y controlar los riesgos; sin embargo, hay distintos organismos independientes responsables de la gestión y monitoreo de los riesgos, como se explica a continuación:

(i) Directorio -

El Directorio es el responsable del enfoque general para el manejo de riesgos y de la aprobación de las políticas y estrategias vigentes a la fecha. El Directorio proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

el uso de instrumentos financieros derivados e instrumentos financieros no derivados, de ser el caso.

(ii) Auditoría Interna -

Los procesos de manejo de riesgos en todo el Grupo Corporativo es monitoreado por el área de Auditoría Interna, quien examina tanto la adecuación de dichos procesos como el cumplimiento de los mismos. Auditoría Interna discute sus conclusiones y recomendaciones con la Alta Gerencia y el Directorio.

(iii) Gerencia -

La Alta Gerencia del Grupo Corporativo supervisa el manejo de los riesgos del Grupo. La Gerencia de Finanzas brinda seguridad a la alta Gerencia del Grupo Corporativo de que los procedimientos y riesgos financieros están identificados, medidos y gestionados de acuerdo con los lineamientos del Directorio. La Gerencia revisa y acuerda las políticas para el manejo de cada uno de los riesgos que se resumen a continuación.

(b) Mitigación de riesgos-

Como parte del manejo total de riesgos, el Grupo Corporativo evalúa constantemente los diferentes escenarios e identifican diferentes estrategias para manejar las exposiciones resultantes de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera, riesgo de capital y riesgos de crédito.

El Grupo Corporativo está expuesto a los riesgos de: crédito, mercado, precio de los títulos de patrimonio, liquidez, gestión de capital y de precio.

23.1 Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es el riesgo que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida. El Grupo Corporativo está expuesto al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar, y por sus actividades financieras, incluyendo sus depósitos en bancos e instituciones financieras, transacciones en moneda extranjera y otros instrumentos financieros.

(i) Cuentas por cobrar comerciales -

El Grupo Corporativo evalúa la concentración de riesgo con respecto a las cuentas por cobrar comerciales. En general, no se mantienen concentraciones de cuentas por cobrar comerciales. El Grupo Corporativo realiza una evaluación sobre el riesgo de cobrabilidad de las cuentas por cobrar comerciales para determinar la respectiva provisión. La máxima exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 es el valor en libros de cada clase de cuenta por cobrar, las cuales poseen solvencia y solidez crediticia, asegurando la oportuna cancelación de los saldos por cobrar, ver nota 5.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(ii) Instrumentos financieros y depósitos en bancos -

Este riesgo es manejado por la Gerencia de Finanzas del Grupo Corporativo de acuerdo con los principios proporcionados por la Gerencia para minimizar la concentración del riesgo y, por consiguiente, mitigar pérdidas financieras provenientes de incumplimientos potenciales de la contraparte. La máxima exposición al riesgo de crédito de los componentes de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, proviene de los rubros "Efectivo y equivalentes de efectivo" y "Otras cuentas por cobrar". Los saldos bancarios se encuentran depositados en instituciones financieras de primer nivel con calidad crediticia A+ y A.

23.2 Riesgo de mercado -

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en el precio mercado. En el caso del Grupo Corporativo, los riesgos de mercado comprenden dos tipos de riesgo: el riesgo de tipo de cambio y el riesgo de tasa de interés.

(i) Riesgo de tipo de cambio -

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

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones. Al 31 de diciembre de 2013, los tipos de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses fueron de S/.2.794 por US\$1 para la compra y S/.2.796 por US\$1 para la venta (S/.2.549 por US\$1 para la compra y S/.2.551 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre de 2012).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el Grupo Corporativo tiene los siguientes activos y pasivos en miles de dólares estadounidenses:

	2013 US\$(000)	2012 US\$(000) (nota 3.6)
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,497	1,505
Cuentas por cobrar comerciales	19,772	26,629
Otras cuentas por cobrar	1,322	3,601
	<u>25,591</u>	<u>31,735</u>
Pasivos		
Obligaciones financieras	(328,348)	(135,765)
Cuentas por pagar comerciales	(22,189)	(5,568)
Otras cuentas por pagar	(12,395)	(2,528)
	<u>(362,932)</u>	<u>(143,861)</u>
Posición pasiva, neta	<u>(337,341)</u>	<u>(112,126)</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el Grupo Corporativo no mantiene operaciones vigentes con productos derivados para la cobertura de su riesgo de cambio. Asimismo, durante el año 2013 el Grupo Corporativo ha registrado una pérdida por diferencia en cambio neta por S/.43,220,000 y una ganancia por diferencia en cambio neta de S/.14,001,000 al 31 de diciembre de 2012, las cuales se presentan en el rubro "Diferencia en cambio, neta" del estado consolidado de resultados.

El siguiente cuadro muestra el análisis de sensibilidad de los dólares estadounidense en sus activos y pasivos monetarios y sus flujos de caja estimados. El análisis determina el efecto de una variación razonablemente posible del tipo de cambio del dólar estadounidense, considerando las otras variables constantes en el estado consolidado de resultados antes del impuesto a las ganancias. Un monto negativo muestra una reducción potencial neta en el estado consolidado de resultados, mientras que un monto positivo refleja un incremento potencial neto.

Análisis de sensibilidad	Cambio en tasas de cambio %	Ganancia / (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	
		2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Devaluación -			
Dólares	5	47,163	14,305
Dólares	10	94,326	28,610
Revaluación -			
Dólares	5	(47,163)	(14,305)
Dólares	10	(94,326)	(28,610)

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(ii) Riesgo de tasa de interés -

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen por cambios en las tasas de interés del mercado. La exposición del Grupo Corporativo al riesgo de cambio en las tasas de interés de mercado se refiere principalmente a las obligaciones de largo plazo con tasas de interés variables.

El Grupo Corporativo gestiona su riesgo de tasa de interés manteniendo una cartera equilibrada de préstamos con tasas de interés fija y variable. El Grupo Corporativo no está afecto a volatilidades en la tasa de interés debido a que principalmente sus deudas son a tasas fijas, por lo que no tendría efecto significativo en los resultados consolidados del Grupo Corporativo dado que principalmente sus obligaciones son a tasas fijas a condiciones de mercado. Sin embargo, es necesario indicar que el 5 de febrero de 2014, la Compañía suscribió una adenda al contrato inicial con el Banco ITAÚ, prorrogando el vencimiento del préstamo por US\$160,000,000, hasta noviembre del 2015, definiéndose que el interés aplicable será equivalente a la Libor para operaciones de 90 días más 3.5 puntos básicos los primeros 6 meses contados desde la suscripción de la adenda, 4.0 puntos básicos los siguientes 6 meses y 5.0 puntos básicos el último año de vigencia del contrato, ver nota 12(b).

23.3 Riesgo de precio de los títulos de patrimonio -

Las inversiones del Grupo Corporativo en títulos de patrimonio con cotización en bolsa son susceptibles al riesgo de cambios en los precios de mercado que surgen como consecuencia de las incertidumbres en relación con los valores futuros de estos títulos de inversión. La Gerencia del Grupo Corporativo revisa y aprueba todas las decisiones de inversión en instrumentos de patrimonio. Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la exposición a títulos de participación patrimonial listados sobre una subida o caída del 10 por ciento en el valor de los títulos patrimoniales listados impactaría el patrimonio del Grupo Corporativo en un aumento o disminución de S/.291,000 y S/.2,984,000, respectivamente.

23.4 Riesgo de liquidez -

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

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

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. Al respecto, la Gerencias del Grupo Corporativo orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito principalmente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El siguiente cuadro muestra el vencimiento de las obligaciones contraídas por el Grupo Corporativo a la fecha del estado consolidado de situación financiera y los importes a desembolsar a su vencimiento, en base a los pagos no descontados que se realizarán:

	Hasta 1 año S/.(000)	De 2 a 5 años S/.(000)	De 5 a más años S/.(000)	Total S/.(000)
Al 31 de diciembre de 2013				
Cuentas por pagar comerciales	68,788	-	-	68,788
Pasivo por impuesto a las ganancias	8,637	-	-	8,637
Otras cuentas por pagar	96,432	-	-	96,432
Obligaciones financieras				
Amortización de capital (*)	629,698	292,750	89,029	1,011,477
Amortización de interés (*)	40,060	61,327	2,912	104,299
Total pasivos	843,615	354,077	91,941	1,289,633
Al 31 de diciembre de 2012 (nota 3.6)				
Cuentas por pagar comerciales	16,884	-	-	16,884
Pasivo por impuesto a las ganancias	3,286	-	-	3,286
Otras cuentas por pagar	68,877	-	-	68,877
Obligaciones financieras				
Amortización de capital	123,860	196,548	71,710	392,118
Amortización de interés	14,746	32,201	1,235	48,182
Total pasivos	227,653	228,749	72,945	529,347

(*) Estos importes no consideran el efecto de la adenda suscrita con el Banco ITAÚ el 5 de febrero 2014, en donde se establece que el nuevo vencimiento para la deuda de US\$160,000,000, es para el mes de noviembre de 2015 y que la nueva tasa de interés pactada será la equivalente a la Libor para operaciones de 90 días más un spread que fluctúa entre el 3.5 y 5 puntos básicos, ver nota 12 (b).

23.5 Riesgo de gestión de capital -

El Grupo Corporativo gestiona activamente una base de capital con el fin de cubrir los riesgos inherentes a sus actividades. La adecuación del Grupo Corporativo es controlada usando, entre otras medidas, ratios establecidos por la Gerencia.

Los objetivos del Grupo Corporativo cuando gestionan el capital están orientados hacia un concepto más amplio que el del patrimonio que se muestra en el estado consolidado de situación financiera. Dichos objetivos son: (i) salvaguardar la capacidad del Grupo Corporativo para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; (ii) mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

No se han realizado cambios en los objetivos, políticas y procesos para la administración del capital durante los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

El Grupo Corporativo controla el capital utilizando un ratio de endeudamiento, definido como el cociente entre el pasivo total sin el pasivo por el impuesto a las ganancias diferido y el patrimonio neto. El Grupo Corporativo tiene la política de mantener ese ratio de endeudamiento no mayor de 1.50. Dentro del pasivo total el Grupo Corporativo incluye el pasivo corriente más la porción no corriente de las obligaciones financieras.

A continuación se muestra el cálculo del índice de apalancamiento al 31 de diciembre de 2013 y de 2012:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000) (nota 3.6)
Pasivo corriente	800,226	212,907
Obligaciones financieras porción no corriente	381,779	268,258
Menos efectivo y equivalente de efectivo, nota 4(a)	<u>(28,939)</u>	<u>(9,314)</u>
Deuda neta (a)	1,153,066	471,851
Patrimonio (b)	1,097,801	944,528
Índice de apalancamiento (a/b)	1.05	0.50

23.6 Riesgo de precio -

El Grupo Corporativo está expuesto a riesgos comerciales provenientes de cambios en los precios principalmente de arrendamiento y venta de terrenos. En el caso del arrendamiento de inmuebles, una excesiva oferta incrementaría el riesgo de una caída de precios, sin embargo, debido a la postergación de proyectos inmobiliarios de los últimos años en el Perú, la Gerencia estima que el riesgo de disminución de precios es bajo. Con relación a la venta de inmuebles, dado el nivel de stock de terrenos que mantiene el Grupo Corporativo y la demanda actual del mercado, la Gerencia estima que el riesgo que los precios caigan de manera significativa es bajo, ver nota 10.

24. Valor razonable

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, los instrumentos financieros que el Grupo Corporativo mantiene a valor razonable, comprenden únicamente a las inversiones disponibles para la venta (ver nota 8(a)), y que, de acuerdo a lo indicado en la nota 3.3.(a)(v), han sido consideradas en el Nivel 1 de la jerarquía de valor razonable.

Los otros instrumentos financieros se llevan al costo amortizado y su valor razonable estimado para divulgarlo en esta nota, así como el nivel en la jerarquía de valor razonable se describe a continuación:

Nivel 1 -

- El efectivo y equivalentes de efectivo no representa un riesgo de crédito ni de tasa de interés significativo; por lo tanto, sus valores en libros se aproximan a su valor razonable.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- Las cuentas por cobrar, debido a que se encuentran netas de su provisión para incobrabilidad y, principalmente, tienen vencimientos menores a tres meses, la Gerencia ha considerado que su valor razonable no es significativamente diferente a su valor en libros.
- Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, debido a su vencimiento corriente, la Gerencia de la Compañía estima que su saldo contable se aproxima a su valor razonable.

Nivel 2 -

- Para los otros pasivos financieros se ha determinado sus valores razonables comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares.

Sobre la base de los criterios descritos anteriormente, la Gerencia estima que no existen diferencias importantes entre el valor en libros y el valor razonable de los instrumentos financieros del Grupo Corporativo al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

25. Información por segmentos

La Gerencia es la principal encargada de la toma de decisiones en el Grupo Corporativo. La Gerencia ha determinado segmentos operativos reportables, el segmento de ventas de inmuebles, arrendamiento de oficinas, arrendamiento de centros comerciales y otros ingresos.

	Venta de inmuebles S/.(000)	Arrendamiento de oficinas S/.(000)	Arrendamiento de centros comerciales S/.(000)	Otros S/.(000)	Total S/.(000)
Al 31 de diciembre de 2013					
Activo corriente	243,142	20,752	24,482	2,007	290,383
Activo no corriente	1,052,556	638,879	690,832	163,442	2,545,709
Total activos	1,295,698	659,631	715,314	165,449	2,836,092
Pasivo corriente	327,605	218,108	206,347	47,937	799,997
Pasivo no corriente	447,220	141,048	220,632	22,147	831,047
Total pasivos	774,825	359,156	426,979	70,084	1,631,044
Al 31 de diciembre de 2012					
(nota 3.6)					
Activo corriente	198,063	15,800	-	1,121	214,984
Activo no corriente	863,100	510,232	41,651	176,421	1,591,404
Total activos	1,061,163	526,032	41,651	177,542	1,806,388
Pasivo corriente	130,548	71,721	1,826	8,812	212,907
Pasivo no corriente	319,080	236,891	-	14,570	570,541
Total pasivos	449,628	308,612	1,826	23,382	783,448

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	Venta de inmuebles S/.(000)	Arrendamiento de oficinas S/.(000)	Arrendamiento de centros comerciales S/.(000)	Otros S/.(000)	Total S/.(000)
Al 31 de diciembre de 2013					
Ingresos	200,351	60,597	41,256	-	302,204
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	171,499	18,175	(11,132)	-	178,542
Costo de venta	(109,546)	(14,726)	(17,200)	-	(141,472)
Gastos de ventas	(13,787)	(2,473)	(5,953)	-	(22,213)
Gastos de administración	(28,065)	(14,912)	(14,178)	(7,253)	(64,408)
Otros, netos	1,084	330	5,844	(350)	6,908
Utilidad operativa	221,536	46,991	(1,363)	(7,603)	259,561
Dividendos de inversiones financieras disponibles y participación en resultados de asociadas	-	-	-	29,487	29,487
Ingresos y gastos financieros, neto	5,271	(5,754)	(11,251)	43,545	31,811
Diferencia en cambio, neta	-	-	-	(43,220)	(43,220)
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	226,807	41,237	(12,614)	22,209	277,639
Al 31 de diciembre de 2012 (nota 3.6)					
Ingresos	170,800	54,234	1,547	-	226,581
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	58,038	82,700	-	-	140,738
Costo de ventas	(74,175)	(12,657)	(1,323)	-	(88,155)
Gastos de ventas	(10,726)	(1,737)	-	20	(12,443)
Gastos de administración	(17,132)	(15,983)	-	(2,981)	(36,096)
Otros, netos	(330)	(1,194)	-	472	(1,052)
Utilidad operativa	126,475	105,363	224	(2,489)	229,573
Dividendos de inversiones financieras disponibles y participación en resultados de asociadas	-	-	-	22,283	22,283
Ingresos y gastos financieros, neto	8,455	(7,666)	-	30	819
Diferencia en cambio, neta	-	-	-	14,001	14,001
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	134,930	97,697	224	33,825	266,676