

Futura Consorcio Inmobiliario S.A.

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

Futura Consorcio Inmobiliario S.A.

Estados financieros 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

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Dictamen de los auditores independientes

A los señores Accionistas de Futura Consorcio Inmobiliario S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Futura Consorcio Inmobiliario S.A., subsidiaria de Inversiones Breca S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, y los correspondientes estados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas (incluidas en las notas 1 a la 16 adjuntas).

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

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

Responsabilidad del Auditor

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

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

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

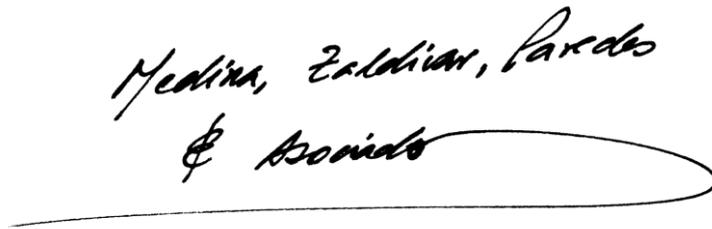
En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Futura Consorcio Inmobiliario S.A. al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, así como el desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados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

Lima, Perú
21 de febrero de 2014

Refrendado por



Carlos Ruiz
C.P.C.C. Matrícula No. 8016



Medina, Zaldívar, Paredes
& Asociados

Futura Consorcio Inmobiliario S.A.

Estado 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	4	8,269	11,680
Cuentas por cobrar a relacionadas	13(b)	1,166	166
Cuentas por cobrar comerciales		273	159
Otras cuentas por cobrar	5	173	1,972
Gastos pagados por anticipado		454	-
		<u>10,335</u>	<u>13,977</u>
Activo no corriente			
Inversiones disponibles para la venta	6	13,876	13,876
Propiedades de inversión	7	327,630	294,350
Equipos diversos, neto		194	-
		<u>352,035</u>	<u>322,203</u>
Total activo			
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar comerciales		237	248
Cuentas por pagar a relacionadas	13(b)	649	416
Otras cuentas por pagar	8	558	472
		<u>1,444</u>	<u>1,136</u>
Pasivo diferido por impuesto a las ganancias, neto	9(a)	89,433	78,213
		<u>90,877</u>	<u>79,349</u>
Total pasivo			
Patrimonio neto			
	10		
Capital social		31,050	31,050
Acciones de inversión		15,525	15,525
Acciones comunes en tesorería		(1,189)	(1,189)
Resultados no realizados		5,689	5,921
Reserva legal		6,210	4,287
Resultados acumulados		203,873	187,260
		<u>261,158</u>	<u>242,854</u>
Total patrimonio neto			
		<u>352,035</u>	<u>322,203</u>
Total pasivo y patrimonio neto			

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

Futura Consorcio Inmobiliario S.A.

Estado de resultados integrales

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

	Nota	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Ingreso por alquileres	7(e)	6,610	5,174
Otros ingresos operativos		70	-
Costo de servicio	7(e)	(1,347)	(1,835)
Otros egresos operativos		(10)	(407)
Ingresos de alquiler, neto		<u>5,323</u>	<u>2,932</u>
Ingreso por venta de inmuebles	7(c)(i)	249	-
Costo de enajenación de inmuebles	7(c)(i)	(210)	-
Ganancia por venta de propiedades de inversión		<u>39</u>	<u>-</u>
		5,362	2,932
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	7(d)	33,863	71,452
Gastos administrativos	12	(2,352)	(2,205)
Utilidad operativa		<u>36,873</u>	<u>72,179</u>
Ingreso por dividendos recibidos		299	-
Ingresos financieros		135	48
Venta de activos financieros		-	9,419
Costo de enajenación de activos financieros		-	(5,681)
Diferencia en cambio, neta	14(a)	462	(174)
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		<u>37,769</u>	<u>75,791</u>
Impuesto a las ganancias	9(b)	(11,915)	(24,240)
Utilidad neta		<u>25,854</u>	<u>51,551</u>
Otros resultados integrales			
Cambios en el impuesto a las ganancias diferido de inversiones disponibles para la venta	9(a)	(232)	232
Otros resultados integrales, neto del impuesto a las ganancias		<u>(232)</u>	<u>232</u>
Total otros resultados integrales		<u>25,622</u>	<u>51,783</u>

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

Futura Consorcio Inmobiliario S.A.
Estado de cambios en el patrimonio neto

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

	Capital social S/.(000)	Acciones de inversión S/.(000)	Acciones en tesorería S/.(000)	Resultados No realizados S/.(000)	Reserva legal S/.(000)	Resultados acumulados S/.(000)	Total S/.(000)
Saldos al 1 de enero de 2012	31,050	15,525	(1,189)	5,689	1,728	138,268	191,071
Transferencia - nota 10(b)	-	-	-	-	2,559	(2,559)	-
Otros resultados integrales	-	-	-	232	-	-	232
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	51,551	51,551
Saldos al 31 de diciembre de 2012	31,050	15,525	(1,189)	5,921	4,287	187,260	242,854
Transferencia - nota 10(b)	-	-	-	-	1,923	(1,923)	-
Distribución de utilidades	-	-	-	-	-	(7,318)	(7,318)
Otros resultados integrales	-	-	-	(232)	-	-	(232)
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	25,854	25,854
Saldos al 31 de diciembre de 2013	31,050	15,525	(1,189)	5,689	6,210	203,873	261,158

Futura Consorcio Inmobiliario S.A.

Estado 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		
Cobro de alquileres	6,157	7,444
Recupero de tributos	1,731	-
Pago a proveedores	(2,422)	(4,659)
Pagos de tributos	(2,128)	(3,932)
Otros cobros (pagos) relativos a la actividad	92	(286)
Efectivo y equivalente de efectivo neto proveniente (utilizado en) las actividades de operación	<u>3,430</u>	<u>(1,433)</u>
Actividades de inversión		
Cobro de dividendos por inversiones disponibles para la venta	299	-
Cobro de intereses por depósitos a plazo	135	-
Compra de activo fijo	(206)	-
Venta de propiedades de inversión	249	-
Venta de inversiones disponibles para la venta	-	9,419
Adquisición de propiedades de inversión	-	(2,832)
Efectivo y equivalente de efectivo neto proveniente de las actividades de inversión	<u>477</u>	<u>6,587</u>
Actividades de financiamiento		
Pago de dividendos	(7,318)	-
Efectivo y equivalente de efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(7,318)</u>	<u>-</u>
Aumento (disminución) neta, del efectivo y equivalentes de efectivo	(3,411)	5,154
Saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>11,680</u>	<u>6,526</u>
Saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>8,269</u>	<u>11,680</u>

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

Futura Consorcio Inmobiliario S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y de 2013

1. Actividad económica

Futura Consorcio Inmobiliario S.A., en adelante “la Compañía”, fue constituida en Lima y es una subsidiaria de Inversiones Breca S.A., y como tal pertenece a Breca Grupo Empresarial. En el inicio de sus operaciones en el año 1998 se dedicaba al negocio de soldaduras y al desarrollo inmobiliario en general. A partir del 1 de julio de 2011, luego de transferir los activos y pasivos relacionados a la fabricación de soldaduras a Soldex S.A. la actividad económica de la Compañía comprende solo el negocio inmobiliario.

El domicilio legal de la Compañía es la Avenida Las Begonias N° 441, Piso 14, San Isidro, Lima, Perú.

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2012 y por el año terminado en esa fecha fueron aprobados para su emisión por la Gerencia el 16 de febrero de 2013. Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados por la Gerencia el 21 de enero de 2014.

2 Bases de preparación y resumen de políticas contables significativas

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

2.1 Bases para la preparación y presentación -

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”) vigentes al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía, excepto por las inversiones disponibles para la venta y las propiedades de inversión, las cuales han sido medidos a su valor razonable. Los estados financieros se presentan en miles de Nuevos Soles (moneda funcional y de presentación), excepto cuando se indique lo contrario.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIFs y NICs revisadas que son obligatorias para 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 y resultados; 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”.
- NIC 19 “Beneficios a los empleados (modificada)”.
- NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (revisada)”.

Notas a los estados financieros (continuación)

- NIIF 7 "Instrumentos financieros: Revelaciones - Compensación de activos y pasivos financieros (modificación)".
- NIIF 10 "Estados financieros consolidados".
- NIIF 11 "Acuerdos conjuntos".
- NIIF 12 "Divulgación de Intereses en otras entidades".
- NIIF 13 "Medición del valor razonable"

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.

En la nota 2.3 se incluye información sobre los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos utilizados por la Gerencia de la Compañía para la preparación de los estados financieros separados adjuntos.

2.2 Resumen de las políticas contables significativas

A continuación se describe las políticas contables significativas de la Compañía para la preparación de sus estados financieros:

2.2.1 Instrumentos financieros: Reconocimiento inicial y medición posterior -

(a) Activos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

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

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

Las compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de los activos dentro de un periodo de tiempo establecido por una norma o convención del mercado se reconocen en la fecha de la compraventa, es decir, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los activos financieros que mantiene la Compañía comprenden las partidas de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y a relacionadas y las inversiones disponibles para la venta.

Medición posterior -

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

Activos y pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados

Los activos financieros a valor razonable con efecto en resultados incluyen: (a) los activos financieros mantenidos para negociación y (b) los activos financieros a valor razonable con efecto en resultados designados desde el momento a su reconocimiento inicial. Los instrumentos financieros derivados también son clasificados como mantenidos para negociar a menos que sean designados como instrumentos de cobertura.

La Gerencia sólo puede designar un instrumento a valor razonable con efecto en resultados desde el momento de su reconocimiento inicial cuando se cumplen los siguientes criterios:

- La designación elimina o reduce significativamente el tratamiento inconsistente que, de otro modo, surgiría de la medición de los activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias o pérdidas que ellos generan sobre una base diferente; o
- los activos y pasivos son parte de un grupo de activos financieros, pasivos financieros o ambos; los cuales son gestionados y evaluados en base al rendimiento sobre su valor razonable, de acuerdo con una gestión de riesgo documentada o a una estrategia de inversión; o
- los instrumentos financieros contienen uno o más derivados incorporados, los cuales modifican significativamente los flujos de caja que de otra manera podrían ser requeridos por el contrato.

La Compañía no mantiene ningún activo financiero a valor razonable con efecto en resultados designados desde el momento de su reconocimiento inicial al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición, y las comisiones o los costos que son parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés

Notas a los estados financieros (continuación)

efectiva se reconoce en el estado de resultados integrales como ingreso o gasto financiero. Las pérdidas originadas por el deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como gasto financiero.

Inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como mantenidos hasta su vencimiento cuando la Compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, la Compañía mide las inversiones mantenidas hasta su vencimiento al costo amortizado usando el método de interés efectivo menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados integrales como ingreso o gasto financiero. Las pérdidas que resulten de un deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costo financiero.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 la Compañía no mantiene inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento.

Inversiones financieras disponibles para la venta

Los instrumentos de capital clasificados como disponibles para la venta son aquellos que no son clasificados ni como mantenidos para negociación ni como a valor razonable con efecto en resultados. Los instrumentos de deuda clasificados en esta categoría son aquellos instrumentos con la intención de mantenerlos por un periodo de tiempo indeterminado y que pueden ser vendidos en respuesta a necesidades de liquidez o de cambios en las condiciones de mercado. Después del reconocimiento inicial, las inversiones disponibles para la venta se miden a su valor razonable, y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como otros resultados integrales como parte de la reserva de inversiones disponibles para la venta neta de su correspondiente impuesto a la renta hasta que la inversión es vendida, en el cual la ganancia o pérdida acumulada es reconocida en el estado de resultados integrales. Asimismo, si se determina un deterioro, el monto determinado es reconocido en el estado de resultados integrales y retirado de la reserva de inversiones disponibles para la venta.

La Compañía puede optar por reclasificar estos activos financieros, pero solamente en circunstancias excepcionales. La reclasificación a la categoría préstamos y cuentas por cobrar está permitida cuando los activos financieros reúnen las condiciones y cumplen con la definición de préstamos y cuentas por cobrar, y la Compañía tiene la intención manifiesta y la capacidad de mantener estos activos en un futuro previsible o hasta su vencimiento. La reclasificación a la categoría “mantenidas hasta su vencimiento” está permitida solamente cuando la entidad tiene la capacidad y la intención manifiesta de mantener el activo financiero hasta su vencimiento.

Notas a los estados financieros (continuación)

Cuando se reclasifica un activo financiero fuera de la categoría “disponibles para la venta”, cualquier ganancia o pérdida previa relacionada con ese activo que se haya reconocido en el patrimonio neto, se amortiza en los resultados integrales a lo largo de la vida residual de la inversión, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Cualquier diferencia entre el nuevo costo amortizado y los flujos de efectivo esperados, también se amortiza a lo largo de la vida residual del activo, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Si posteriormente se determina que el activo registra un deterioro de su valor, el importe registrado en el patrimonio se reconoce en el estado de resultados integrales.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Compañía mantiene inversiones disponibles para la venta por un importe ascendente a S/.13,876,000.

Baja en cuentas

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

- (i) Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo; o
- (ii) Se hayan 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 intermediación, y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o (b) no se hayan ni 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 se hayan transferido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya celebrado un acuerdo de transferencia, pero no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni se haya transferido el control sobre el mismo, ese activo se continuará reconociendo en la medida que la Compañía siga comprometido con el activo.

En este último caso, la Compañía también reconocerá el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se medirán de manera que reflejen los derechos y obligaciones que la Compañía haya retenido.

Notas a los estados financieros (continuación)

Deterioro del valor de los activos financieros

La Compañía evalúa cada fin de año si existe un indicador de que un activo podría estar deteriorado. La Compañía prepara un estimado del importe recuperable del activo cuando existe un indicio de deterioro, o cuando se requiere efectuar la prueba anual de deterioro para un activo. El importe recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable de la unidad generadora de efectivo menos los costos de vender y su valor de uso, y es determinado para un activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo de manera independiente. Cuando el importe en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

La Compañía efectúa una evaluación en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si hay un indicio de que las pérdidas por deterioro previamente reconocidas ya no existen más o podrían haber disminuido. Si existe tal indicio, el importe recuperable es estimado. Las pérdidas por deterioro previamente reconocidas son reversadas sólo si se ha producido un cambio en los estimados usados para determinar el importe recuperable del activo desde la fecha en que se reconoció por última vez la pérdida por deterioro. Si este es el caso, el valor en libros del activo es aumentado a su importe recuperable. Dicho importe aumentado no puede exceder el valor en libros que se habría determinado, neto de la depreciación, si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para el activo en años anteriores. Dicha reversión es reconocida en resultados integrales a menos que el activo se lleve a su valor revaluado, en cuyo caso la reversión es tratada como un aumento de la revaluación. Luego de efectuada la reversión, el cargo por depreciación es ajustado en períodos futuros, distribuyendo el valor en libros del activo a lo largo de su vida útil remanente.

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 importancia, 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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 préstamo 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.

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 de resultados integrales. 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 de resultados integrales. Los préstamos 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 partida que fue imputada a pérdida, el recupero se acredita como costo financiero en el estado de resultados integrales.

(b) Pasivos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

Los pasivos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con efecto 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 se mantienen al costo amortizado, que incluye los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales, a empresas relacionadas y otras cuentas por pagar.

Medición posterior -

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados

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

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

La Compañía no mantiene ningún pasivo financiero al valor razonable con efecto en resultados al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

Préstamos y cuentas por pagar

Después del reconocimiento inicial, las obligaciones financieras se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, como así también a través del proceso de amortización de la tasa de interés efectiva. 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 tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso o gasto financiero en el estado de resultados integrales.

Baja en cuentas

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación correspondiente ha sido pagada o cancelada, o ha expirado. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro 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 en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultados integrales.

(c) Compensación de instrumentos financieros -

Los activos y pasivos financieros son objetos de compensación y se presenta en el estado de situación financiera, solamente si existe entre ese momento un derecho legalmente exigible de compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Notas a los estados financieros (continuación)

(d) Valor razonable de los instrumentos financieros -

La Compañía mide algunos de sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera.

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. 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 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.
- 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 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

2.2.2 Transacciones en moneda extranjera -

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad, es decir, su moneda funcional. La Gerencia de la Compañía considera al Nuevo Sol como su moneda funcional y de presentación, debido a que refleja la naturaleza de los eventos económicos y las circunstancias relevantes para la Compañía.

Transacciones y saldos en moneda extranjera

Se consideran transacciones en moneda extranjera a aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas en la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio resultante de la liquidación de dichas transacciones y de la conversión de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a los tipos de cambio de la fecha del estado de situación financiera, son reconocidas en el rubro de "Diferencia de cambio, neta" en el estado de resultados integrales. Los activos y pasivos no monetarios determinados en moneda extranjera son trasladados a la moneda funcional al tipo de cambio prevaleciente a la fecha de la transacción.

2.2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo -

El efectivo y equivalente de efectivo presentado en el estado de situación financiera comprende los saldos en caja, cuentas corrientes y los depósitos con vencimiento original de tres meses o menos, los cuales corresponden a los saldos utilizados para propósitos de preparación del estado de flujos de efectivo.

2.2.4 Propiedades de inversión -

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluido los costos de transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden por su valor razonable, el que refleja las condiciones del mercado a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión se incluyen en el estado de resultados integrales en el período en el que ocurren. Los valores razonables son evaluados anualmente por la Gerencia de la Compañía, mediante los flujos descontados sobre los beneficios que se espera obtener de estas inversiones.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando la propiedad de inversión se retira del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el estado de resultados integrales en el período en el que el activo fue dado de baja. Se realizan transferencias a o desde las propiedades de inversión solamente cuando exista un cambio en el uso del activo. Para el caso de una transferencia desde una propiedad de inversión hacia un componente de

Notas a los estados financieros (continuación)

unidades de transporte, mobiliario y equipo, el costo atribuido tomado en cuenta para su posterior contabilización es el valor razonable del activo a la fecha del cambio de uso. Si un componente de unidades de transporte, mobiliario y equipo se transfiere a una propiedad de inversión, la Compañía registrará el activo hasta la fecha del cambio de uso de acuerdo con la política contable establecida para las unidades de transporte, mobiliario y equipo.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Gerencia de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo y/o económico que indiquen que el valor registrado de las propiedades de inversión, no pueda ser recuperado.

2.2.5 Equipos diversos, neto-

El rubro equipos diversos se presenta al costo neto de la depreciación acumulada y la provisión por deterioro de activos no financieros, de ser el caso.

El costo de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados, toda renovación y mejora significativa se capitaliza únicamente cuando es probable que se produzcan beneficios económicos futuros que excedan el rendimiento estándar originalmente evaluado para el activo.

La depreciación de los activos se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas:

	Años de vida útil
Equipos diversos	10

Cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación acumulada, y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultados integrales.

2.2.6 Deterioro de activos no financieros -

La Compañía evalúa cada fin de año si existe un indicador de que un activo podría estar deteriorado. La Compañía prepara un estimado del importe recuperable del activo cuando existe un indicio de deterioro, o cuando se requiere efectuar la prueba anual de deterioro para un activo. El importe recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable de la unidad generadora de efectivo menos los costos de vender y su valor de uso, y es determinado para un activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo de manera independiente. Cuando el importe en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Notas a los estados financieros (continuación)

La Compañía efectúa una evaluación en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si hay un indicio de que las pérdidas por deterioro previamente reconocidas ya no existen más o podrían haber disminuido. Si existe tal indicio, el importe recuperable es estimado. Las pérdidas por deterioro previamente reconocidas son reversadas sólo si se ha producido un cambio en los estimados usados para determinar el importe recuperable del activo desde la fecha en que se reconoció por última vez la pérdida por deterioro. Si este es el caso, el valor en libros del activo es aumentado a su importe recuperable. Dicho importe aumentado no puede exceder el valor en libros que se habría determinado, neto de la depreciación, si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para el activo en años anteriores. Dicha reversión es reconocida en resultados integrales a menos que el activo se lleve a su valor revaluado, en cuyo caso la reversión es tratada como un aumento de la revaluación. Luego de efectuada la reversión, el cargo por depreciación es ajustado en períodos futuros, distribuyendo el valor en libros del activo a lo largo de su vida útil remanente.

2.2.7 Arrendamientos operativos -

El arrendamiento operativo consiste en cualquier acuerdo de arrendamiento distinto al arrendamiento financiero. El arrendamiento financiero es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo.

La Compañía presenta en su estado de situación financiera, los activos dedicados a arrendamientos operativos de acuerdo con la naturaleza de tales bienes. Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocerán como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

2.2.8 Impuesto a las ganancias -

Impuesto a las ganancias corriente

Los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corriente se miden por los importes que se espera recuperar o pagar de o a la autoridad fiscal. Las tasas impositivas y la normativa fiscal 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, correspondientes al Perú, país en el que la Compañía opera y genera utilidades sujetas al impuesto. 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 de resultados integrales. La Gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas fiscales aplicables se encuentran sujetas a interpretación, y constituye provisiones cuando fuera apropiado.

Notas a los estados financieros (continuación)

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 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 créditos fiscales y pérdidas tributarias arrastrables, salvo 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 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.

El impuesto diferido se reconoce en relación a la partida que lo origina, ya sea en los resultados integrales o directamente en el patrimonio neto.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por impuesto a la renta corriente, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma autoridad tributaria y la misma jurisdicción fiscal.

Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. impuesto al valor agregado), salvo:

- (i) Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- (ii) Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

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

2.2.9 Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que sea necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y se puede hacer una estimación fiable del monto de la obligación. Cuando la Compañía espera que las provisiones sean reembolsadas en todo o en parte, por ejemplo bajo un contrato de seguro, el reembolso se reconoce como un activo separado pero únicamente cuando este reembolso es virtualmente cierto. El gasto relacionado con cualquier provisión se presenta en el estado de resultados neto de todo reembolso relacionado. Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleje, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión por el paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

2.2.10 Contingencias -

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

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

2.2.11 Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos de la Compañía se reconocen cuando se ha prestado el servicio, es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente. Se considera que el monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con el servicio hayan sido resueltas. Los ingresos se reconocen como sigue:

- Los ingresos por los servicios de alquiler de inmuebles son reconocidos a medida que se devengan, a lo largo de la duración de los contratos de alquiler.
- Los intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido, de forma que refleje el rendimiento efectivo del activo.

2.2.12 Reconocimiento de costos y gastos -

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

2.2.13 Acciones en tesorería -

Los instrumentos de patrimonio propios que se readquieren (acciones en tesorería o acciones propias en cartera) se reconocen al costo y se deducen del patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia ni pérdida en el estado de resultados derivada de la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propia de la Compañía. Cualquier diferencia entre el importe en libros y la contraprestación recibida, si se las emite nuevamente, se reconoce como prima de emisión. Los votos correspondientes a las acciones en tesorería se anulan para la Compañía y no se les asignan dividendos. Las opciones sobre acciones que se ejerzan durante el período se liquidan con acciones en tesorería.

2.3 Juicios, estimados y supuestos contables significativos -

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia utilice juicios, estimados y supuestos para determinar las cifras reportadas de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

Las estimaciones más significativas incluidas en los estados financieros adjuntos están relacionadas al valor razonable de las propiedades de inversión, cuyos criterios contables se describen en la nota 2.2.4 y 7.

La Gerencia considera que las estimaciones incluidas en los estados financieros se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los mismos; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

Notas a los estados financieros (continuación)

3. Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas a nivel internacional pero aún no vigentes -

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 (modificada)"
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 de lugar al pago, en los términos señalados en la legislación pertinente, se realiza.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Efectivo y equivalentes de efectivo		
Cuentas corrientes (b)	5,475	2,551
Depósito a plazo (c)	<u>2,794</u>	<u>9,129</u>
	<u>8,269</u>	<u>11,680</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Compañía mantiene sus cuentas corrientes en bancos locales, son de libre disponibilidad y están denominadas en moneda nacional y extranjera.

(c) Al 31 de diciembre de 2013, corresponde a un depósito a plazo en dólares estadounidenses, el cual genera interés a una tasa efectiva anual de 0.10 por ciento, dicho depósito se mantiene en una institución financiera local de reconocido prestigio y fue liquidado en el mes de enero de 2014. Al 31 de diciembre de 2012 los depósitos a plazo en nuevos soles y dólares estadounidenses fluctuaban entre 3.85 y 3.95 por ciento y 1.50 por ciento, respectivamente.

(d) No existen restricciones sobre los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

5. Otras cuentas por cobrar

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

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Cuenta detracciones, Banco de la Nación	173	211
Impuestos por recuperar (b)	-	1,731
Anticipos a proveedores	<u>-</u>	<u>30</u>
	<u>173</u>	<u>1,972</u>

(b) Corresponde a los pagos realizados por el impuesto temporal a los activos, netos del año 2010. Dicho crédito fue recuperado en el mes de junio de 2013.

Notas a los estados financieros (continuación)

6. Inversiones disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, asciende a S/.13,876,000 y representa la participación que mantiene la Compañía en el capital emitido de Exsa S.A., una compañía relacionada. A continuación se detalla la composición de esta inversión.

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Costo	7,587	7,587
Ganancia no realizada	<u>6,289</u>	<u>6,289</u>
Valor razonable	<u>13,876</u>	<u>13,876</u>

El valor razonable representa el valor de cotización bursátil. Al 31 de diciembre de 2013, no ha habido fluctuación en el valor razonable de las acciones respecto al 31 de diciembre de 2012.

7. Propiedades de inversión

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

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Terrenos	167,057	152,233
Edificios	160,484	141,655
Obras en curso	<u>89</u>	<u>462</u>
	<u>327,630</u>	<u>294,350</u>

(b) Las propiedades de inversión se encuentran destinadas para alquiler, asimismo se encuentran libre de gravámenes.

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

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Saldo inicial	294,350	220,067
Adiciones	-	2,831
Bajas (i)	(583)	-
Cambios en el valor razonable (d)	<u>33,863</u>	<u>71,452</u>
	<u>327,630</u>	<u>294,350</u>

(i) Durante el 2013, la Compañía realizó la venta de sus inmuebles ubicadas en el departamento de Tacna por un importe ascendente a S/.249,000, los cuales se encontraban valorizados en S/.210,000, dicha venta generó una ganancia ascendente a S/.39,000. Asimismo, al 31 de diciembre, la Compañía decidió dar de baja algunas obras en curso por un importe de S/.373,000.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (d) El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 ha sido determinado sobre la base de tasaciones realizadas por valuadores independientes acreditados con una reconocida y relevante calificación profesional aprobados por la Superintendencia de Banca y Seguros - SBS, con experiencia en los locales de las propiedades de inversión que están siendo valuadas. El ajuste al valor razonable fue incluido en el rubro "Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión" del estado de resultados integrales.
- (e) A continuación se presenta los ingresos y costos operativos generados por las propiedades de inversión:

	2011 S/.(000)	2012 S/.(000)
Ingresos por alquileres (i)	6,610	5,174
Costo de servicio alquileres (ii)	<u>(1,347)</u>	<u>(1,835)</u>
	<u>5,263</u>	<u>3,339</u>

- (i) Este rubro incorpora los siguientes conceptos:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Arrendamientos a relacionadas, nota 13(a)	5,635	4,907
Arrendamientos a terceros	<u>975</u>	<u>267</u>
	<u>6,610</u>	<u>5,174</u>

- (ii) Este rubro incorpora los siguientes conceptos:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Tributos	997	1,750
Seguridad y vigilancia	189	-
Servicios prestados por terceros	76	66
Servicios de gestión inmobiliaria	73	-
Depreciación	12	-
Otros	<u>-</u>	<u>19</u>
	<u>1,347</u>	<u>1,835</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

- (h) El monto de los ingresos mínimos fijos futuros por moneda correspondiente a los arrendamientos de las inversiones inmobiliarias es como sigue:

Año	Partes relacionadas US\$(000)	Terceros US\$(000)	Total US\$(000)
2014	2,316	360	2,676
2015	2,316	360	2,676
2016	2,316	360	2,676
2017	1,351	360	1,711
2018	-	360	360
Total	8,299	1,800	10,099

8. Otras cuentas por pagar

- (a) A continuación se presenta la composición del rubro a la fecha del estado de situación financiera:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Impuesto a las ganancias por pagar, neto de pagos a cuenta (b)	372	248
Otras provisiones	76	80
Participaciones por pagar	74	74
Otros tributos	36	70
	<u>558</u>	<u>472</u>

- (b) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, corresponde a la provisión por impuesto a las ganancias corriente ascendente a S/.927,000 y pagos a cuenta por impuesto a las ganancias por S/.555,000 (al 31 de diciembre de 2012, S/.935,000 y S/.687,000, respectivamente).

Notas a los estados financieros (continuación)

9. Impuesto a las ganancias diferido

(a) A continuación se detallan los componentes que originan el impuesto a las ganancias diferido al 31 de diciembre de 2012 y de 2013:

	Al 1 de enero de 2012 S/.(000)	Abono (cargo) neto a resultados S/.(000)	Cargo a patrimonio neto S/.(000)	Al 31 de diciembre de 2012 S/.(000)	Abono (cargo) neto a resultados	Cargo a patrimonio neto	Al 31 de diciembre de 2013
Activo diferido							
Provisiones diversas	42	(42)	-	-	9	-	9
Total activo diferido	<u>42</u>	<u>(42)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9</u>	<u>-</u>	<u>9</u>
Pasivo diferido							
Valor razonable de propiedades de inversión	(53,214)	(23,344)	-	(76,558)	(10,997)	-	(87,555)
Inversiones disponibles para la venta	(1,887)	-	232	(1,655)	-	(232)	(1,887)
Otras provisiones	(80)	80	-	-	-	-	-
Total pasivo diferido	<u>(55,181)</u>	<u>(23,264)</u>	<u>232</u>	<u>(78,213)</u>	<u>(10,997)</u>	<u>(232)</u>	<u>(89,442)</u>
Total pasivo diferido, neto	<u>(55,139)</u>	<u>(23,306)</u>	<u>232</u>	<u>(78,213)</u>	<u>(10,988)</u>	<u>(232)</u>	<u>(89,433)</u>

(b) El gasto por impuesto a las ganancias registrado en el estado de resultados integrales se compone como sigue:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Diferido	(10,988)	(23,306)
Corriente	<u>(927)</u>	<u>(934)</u>
Total impuesto a las ganancias	<u>(11,915)</u>	<u>(24,240)</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) A continuación se presenta, la reconciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias con la tasa tributaria:

	2013		2012	
	S/.(000)	%	S/.(000)	%
Utilidad contable	<u>37,769</u>	<u>100.00</u>	<u>75,791</u>	<u>100.00</u>
Gasto teórico	(11,331)	(30.00)	(22,737)	(30.00)
Gastos no deducibles	<u>(584)</u>	<u>(1.55)</u>	<u>(1,503)</u>	<u>(1.98)</u>
Impuesto a la renta	<u>(11,915)</u>	<u>(31.55)</u>	<u>(24,240)</u>	<u>(31.98)</u>

10. Patrimonio neto

- (a) Capital social -

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el capital social de la Compañía está representado por 31,049,829 acciones comunes, íntegramente suscritas y pagadas, cuyo valor nominal es de un S/1.00 por acción.

Al 31 de diciembre de 2013, la estructura societaria de la Compañía es la siguiente:

Porcentaje de participación individual del capital v	Números de accionistas	Porcentaje total de participación %
Mayor a 10	1	91.31
De 1.01 al 10.00	2	7.67
Hasta 1.00	<u>112</u>	<u>1.02</u>
	<u>115</u>	<u>100.00</u>

- (b) Reserva legal -

Según lo dispone la Ley General de Sociedades, se requiere que un mínimo del 10 por ciento de la utilidad distributable de cada ejercicio, se transfiera a una reserva legal hasta que ésta sea igual al 20 por ciento del capital social. La reserva legal puede compensar pérdidas o puede ser capitalizada, existiendo en ambos casos la obligación de reponerla. La Compañía registra la apropiación de la reserva legal cuando ésta es aprobada por la Junta General de Accionistas. El 26 de marzo de 2013 y el 22 de marzo de 2012, la Junta General de Accionistas acordó transferir a reserva legal S/1,923,000 y S/2,559,000, respectivamente, de los resultados acumulados.

- (c) Dividendos -

La Junta Obligatoria Anual de Accionistas del 26 de marzo de 2013 acordó el pago de dividendos por S/7,318,000, las cuales corresponden a las utilidades del ejercicio 2012.

Notas a los estados financieros (continuación)

(d) Acciones en tesorería -

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, las acciones de propia emisión están representadas por 841,126 acciones, cuyo valor nominal es de S/.1.41 por cada una. A esas fechas, el monto de S/. 1,189,352 se presenta reduciendo el patrimonio neto de la Compañía.

(e) Resultados no realizados -

Corresponde al efecto de los cambios en el valor razonable de las inversiones disponibles para la venta, neto del efecto del impuesto a las ganancias diferidas. Ver nota 7.

11. Situación tributaria

- (a) La Compañía está sujeta al régimen tributario del país en el que opera. 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 en Perú.

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, los dividendos en efectivo a favor de los accionistas no domiciliados están gravados con el impuesto a la renta. La tasa para Perú es de 30 por ciento.

- (b) A partir del 1 de enero de 2010, únicamente se encuentran inafectos al impuesto a la renta los intereses y ganancias de capital provenientes de bonos emitidos por la República del Perú, así como los intereses y ganancias de capital provenientes de Certificados de Depósito del Banco Central de Reserva del Perú, utilizados con fines de regularización monetaria. De igual modo, se encuentran inafectos los intereses y las ganancias de capital provenientes de bonos emitidos con anterioridad al 11 de marzo de 2007.

De otro lado, también a partir del ejercicio 2010, se gravan las ganancias de capital resultantes de enajenación, redención o rescate de valores mobiliarios a través de mecanismos centralizados de negociación en el Perú.

En este contexto, la Ley del Impuesto a la Renta precisó que, para establecer la renta bruta producida por la enajenación de valores mobiliarios adquiridos con anterioridad al 1 de enero de 2010, el costo computable de dichos valores será el precio de cotización al cierre del ejercicio gravable 2009 o el costo de adquisición o el valor de ingreso al Patrimonio, el que resulte mayor.

Esta regla es aplicable para personas jurídicas cuando los valores sean enajenados dentro o fuera de un mecanismo centralizado de negociación del Perú.

- (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.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (d) A la fecha, las normas de precio de transferencia que se encuentran vigentes en Perú, regulan que las transacciones con empresas vinculadas locales o del exterior deben de ser realizadas a valor de mercado.

Las autoridades tributarias tienen el derecho de solicitar dicha información. Sobre la base del análisis de las operaciones de la Compañía, la Gerencia y sus asesores legales consideran que como consecuencia de la aplicación de las normas mencionadas, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

- (e) Las autoridades tributarias tienen la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a la renta calculado por la Compañía, por un período comprendido principalmente, en cuatro años posteriores al año de la presentación de la declaración de impuestos. Las declaraciones juradas del impuesto a la renta del año 2013 e Impuesto general a las ventas de los años 2013 a 2012 se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias.

Debido a las posibles interpretaciones que las autoridades tributarias pueden dar a las normas legales aplicables a la Compañía, no es posible determinar a la fecha, si de las revisiones que se realicen resultarán o no pasivos para la Compañía, por lo que cualquier eventual mayor impuesto o recargo que pudiera resultar de las revisiones fiscales sería aplicado a los resultados del ejercicio en que éste se determine. 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.

12. Gastos administrativos

A continuación se presenta la composición de este rubro:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Servicios prestados por terceros	824	450
Asesoría y consultoría	317	656
Tributos	294	57
Seguridad y vigilancia	762	775
Seguros	149	-
Participación y remuneración a los colaboradores	-	181
Otros	6	86
	<u>2,352</u>	<u>2,205</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

13. Saldos transacciones con empresas relacionadas

(a) Las principales operaciones con empresas relacionadas se resumen como sigue:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Ingresos por alquileres, nota 7(e)	5,635	4,907
Gastos por servicios de administración y asesoría	309	173
Compra de terrenos y otros activos	-	2,601
Otros gastos operacionales	694	331
Gastos por servicios de seguros y reaseguros	136	89

(b) Como resultado de estas y otras transacciones menores, la Compañía mantiene los siguientes saldos a la fecha del estado de situación financiera:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Cuentas por cobrar a corto plazo		
Exsa S.A. (c)	1,166	166
	<u>1,166</u>	<u>166</u>
Cuentas por pagar a corto plazo		
Inmuebles Limatambo S.A. (d)	256	232
Protección de Personal S.A.C. (e)	223	33
Exsa S.A. (f)	121	110
Cúbica Gestora Inmobiliaria S.A.C.	37	5
Centria Servicios Administrativos S.A.	7	27
Rimac Seguros y Reaseguros S.A	5	5
Compañía Urbana Montevideo S.A.	-	4
	<u>649</u>	<u>416</u>

(c) Corresponde a los servicios de alquiler que presta a Exsa S.A., por el terreno ubicado en el km 38.5 de la Panamericana Sur-Lurín.

(d) Al 31 de diciembre de 2013, corresponde a la refacturación de gastos por un estudio de los inmuebles que posee la Compañía.

(e) Al 31 de diciembre de 2013, corresponde a los servicios de consultoría y asesoría en temas de seguridad, preparación y desarrollo de planes de contingencia en las unidades Inmobiliarias.

(f) Al 31 de diciembre de 2013, corresponde a un saldo por retribuir a Exsa S.A, por un doble pago efectuado en el año 2012.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (g) Las transacciones realizadas con empresas relacionadas se han efectuado bajo condiciones normales de mercado. Los impuestos que estas transacciones generaron, así como las bases de cálculo para la determinación de éstos, son los usuales en la industria y se liquidan de acuerdo a normas tributarias vigentes.
- (h) Remuneración del Directorio y a la Gerencia
Al 31 de diciembre de 2013, no ha habido gastos por remuneraciones y otros conceptos remunerativos a los miembros del Directorio y Gerencia. (S/.25,000 durante el período 2012). La Compañía no remunera a la Gerencia con beneficios post-empleo o terminación de contrato ni pagos basados en acciones.

14. Objetivos y políticas de gestión de riesgos financieros

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

Estructura de gestión de riesgos -

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

- (i) Directorio -
El Directorio es responsable del enfoque general para el manejo de riesgos. 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 el uso de instrumentos financieros derivados, de ser el caso.
- (ii) Tesorería y finanzas -
El área de Tesorería y Finanzas es responsable de administrar diariamente el flujo de fondos de la Compañía, tomando en cuenta las políticas, procedimientos y límites establecidos tanto por el Directorio y la Gerencia de la Compañía. Asimismo, gestiona la obtención de líneas de crédito a entidades financieras, cuando es necesario.
- (iii) Riesgos de mercado -
El riesgo de mercado es el riesgo de sufrir pérdidas en posiciones de balance derivadas de movimientos en los precios de mercado. Estos precios comprenden principalmente dos tipos de riesgo para el caso de la Compañía: (i) tipo de cambio y (ii) tasas de interés. Todos los instrumentos financieros de la Compañía están afectados por estos riesgos.

Notas a los estados financieros (continuación)

(a) Riesgo de tipo de cambio -

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. Las transacciones que realiza la Compañía se expresan sustancialmente en su moneda funcional por lo que su exposición al riesgo de fluctuaciones severas en los tipos de cambio de la moneda extranjera (principalmente el dólar estadounidense) es poco significativa.

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), respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2012 y de 2013, la Compañía tenía los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera:

	2013 US\$(000)	2012 US\$(000)
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,830	1,393
Cuentas por cobrar a empresas relacionadas	358	62
Cuentas por cobrar comerciales	98	-
	<u>3,286</u>	<u>1,455</u>
Pasivos		
Cuentas por pagar comerciales	38	18
Cuentas por pagar a empresas relacionadas	57	138
	<u>95</u>	<u>156</u>
Posición activa, neta	<u>3,191</u>	<u>1,299</u>

El resultado de mantener saldos en moneda extranjera para la Compañía en los años 2013 y 2012 fue una ganancia neta de aproximadamente S/.462,000 y una pérdida de aproximadamente S/.174,000, respectivamente, las cuales se presentan en el rubro "Diferencia en cambio, neta" del estado de resultados integrales.

Notas a los estados financieros (continuación)

A continuación se presenta un cuadro donde se muestra los efectos en resultados de una variación razonable en los tipos de cambio de moneda extranjera manteniendo constantes todas las demás variables:

	Aumento / disminución Tipo de cambio	Efecto en resultados S/.(000)
Devaluación		
Tipo de cambio	5	(473)
Tipo de cambio	10	(945)
Revaluación		
Tipo de cambio	5	473
Tipo de cambio	10	945

(i) Riesgos 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 debido a cambios en las tasas de interés de mercado.

Debido a que la Compañía no registra pasivos que generen intereses no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo ni sobre el valor razonable de su deuda. Si bien la Gerencia trata de colocar sus excedentes de efectivo en instituciones que ofrezcan mejores rendimientos, tomando en consideración la calificación de la institución financiera, los flujos operativos de la Compañía no dependen del rendimiento de estas inversiones. El objetivo de la Gerencia es tratar de mantener constante el valor de estos excedentes hasta el momento en que sean requeridos. En este sentido la política de la Compañía es mantener la mayor parte de sus excedentes de efectivo en depósitos a plazo que devengan tasas de interés fijas.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía no está sustancialmente expuesta a un riesgo de crédito, ya que sus actividades operativas no se relacionan a contrapartes que sean sujetos de riesgo crediticio. La Compañía está expuesta a riesgos de crédito por sus cuentas por cobrar y sus actividades de financiamiento, que incluyen depósitos en bancos.

La máxima exposición al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es el valor en libros del efectivo y equivalente de efectivo, de las cuentas por cobrar y de las cuentas por cobrar a relacionadas.

Notas a los estados financieros (continuación)

(c) Riesgo de liquidez -

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

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo para el desarrollo normal de sus operaciones. Los resultados de la Compañía a la fecha han sido suficientes para cumplir con sus obligaciones de corto plazo. La Compañía no ha requerido endeudarse para atender sus obligaciones operativas. La Gerencia estima que este comportamiento será consistente en el futuro.

(d) Riesgo de gestión de capital -

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

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

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

15. Información sobre el valor razonable de los instrumentos financieros

(a) Valor razonable -

El valor razonable es definido como 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.

(b) Inversiones registradas a su valor razonable según su jerarquía-

El siguiente cuadro muestra un análisis de las inversiones que son registradas al valor razonable según el nivel de la jerarquía de su valor razonable:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Inversiones financieras disponibles para la venta:		
Nivel 1	13,876	13,876
Total	13,876	13,876
Propiedades de inversión:		
Nivel 2	327,630	294,350
Total	327,630	294,350

Notas a los estados financieros (continuación)

Nivel 1 -

Los activos financieros incluidos en esta categoría son aquellos que se miden sobre la base de cotizaciones obtenidas de un mercado activo. Un instrumento financiero se considera como cotizado en un mercado activo si los precios son fácil y regularmente disponibles de un mecanismo centralizado de negociación, agente, corredor, grupo de industria, proveedores de precios o entidades regulatorias; y dichos precios provienen regularmente de transacciones en el mercado.

Nivel 2 -

Los instrumentos financieros incluidos en la categoría de Nivel 2 son medidos en base a factores de mercado. Esta categoría incluye instrumentos valuados utilizando precios de mercado de instrumentos similares, ya sea de mercados activos o no, y otras técnicas de valuación (modelos) en donde todos los datos significativos son directa o indirectamente observables en el mercado.

Nivel 3 -

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Compañía no mantiene instrumentos financieros en esta categoría.

- (c) En adición a las inversiones registradas a valor razonable, a continuación se presenta la revelación de la comparación entre los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros de la Compañía que se registran al costo amortizado en el estado de situación financiera. La tabla no incluye los valores razonables de los activos y pasivos no financieros:

Al 31 de diciembre de 2013	Valor razonable S/.(000)	Valor en libros S/.(000)
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,269	8,269
Cuentas por cobrar a relacionadas	1,166	1,166
Cuentas por cobrar comerciales	273	273
Otras cuentas por cobrar	173	173
Inversiones financieras disponibles para la venta	13,876	13,876
Pasivos financieros		
Cuentas por pagar comerciales	237	237
Cuentas por pagar a partes relacionadas	649	649
Otras cuentas por pagar	558	558

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2012	Valor razonable S/.(000)	Valor en libros S/.(000)
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes de efectivo	11,680	11,680
Cuentas por cobrar a relacionadas	166	166
Cuentas por cobrar comerciales	159	159
Otras cuentas por cobrar	1,972	1,972
Inversiones financieras disponibles para la venta	13,876	13,876
Pasivos financieros		
Cuentas por pagar comerciales	248	248
Cuentas por pagar a partes relacionadas	416	416
Otras cuentas por pagar	472	472

Las metodologías y supuestos empleados por la Compañía para determinar los valores estimados de mercado dependen de los términos y características de riesgo de los diversos instrumentos financieros que se registran al costo amortizado y comprenden lo siguiente:

- (i) Activos cuyo valor razonable es similar a su valor en libros - Para los activos y pasivos financieros que son líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), se considera que el valor en libros es similar a su valor razonable. Este supuesto también es aplicable para los depósitos a plazo, cuentas de ahorro sin un vencimiento específico e instrumentos financieros a tasa variable.
- (ii) Instrumentos financieros a tasa fija - El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasa fija y a costo amortizado, se determina 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. El valor razonable estimado de los depósitos que devengan intereses se determina mediante los flujos de caja descontados usando tasas de interés del mercado para instrumentos financieros con vencimientos y riesgos de crédito 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.

16. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Desde el 31 de diciembre de 2013 hasta la fecha del presente informe, no ha ocurrido ningún hecho significativo que afecte a los estados financieros, en adición a lo informado en las notas a los estados financieros.



COLEGIO DE CONTADORES PÚBLICOS DE LIMA

AV. AREQUIPA Nº 998 Y AV. ALEJANDRO TIRADO Nº 181 - SANTA BEATRIZ - LIMA
TELEF.: 433-3171 / 618-9292 / 651-8512 / 651-8513

R.U.C. 20106620106

Nº 38015

Constancia de Habilitación

La Decana y el Director Secretario del Colegio de Contadores Públicos de Lima, que suscriben, declaran que en base a los registros de la institución, se ha verificado que **MEDINA, ZALDIVAR, PAREDES & ASOCIADOS SOC. CIV.**

MATRICULA : S0761

FECHA DE COLEGIATURA : 05/11/2002

Se encuentra, hábil a la fecha, para el ejercicio de las funciones profesionales que le faculta la Ley Nº 13253 y su modificatoria Ley Nº 28951 y conforme al Estatuto y Reglamento Interno de este Colegio; en fe de lo cual y a solicitud de parte, se le extiende la presente constancia para los efectos y usos que estime conveniente. Esta constancia tiene vigencia hasta el **31/03/2015**

Lima, 07 de Febrero de 2014

Elsa R. Ugarte
CPCC Elsa Rosario Ugarte Vásquez
Decana

Moisés Manuel Penadillo Castro
CPCC Moisés Manuel Penadillo Castro
Director Secretario

www.ccpl.com.pe

Verifique su validez en: www.ccpl.org.pe

019 - 00034910

Comprobante de Pago:

Verifique la validez del comprobante de pago en: www.sunat.gob.pe

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

Acerca de EY

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

Para más información visite ey.com

© 2013 EY
All Rights Reserved.

