



INVERSIONES LA RIOJA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012

INVERSIONES LA RIOJA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012

CONTENIDO	Páginas
Dictamen de los auditores independientes	1 - 2
Estado individual de situación financiera	3
Estado individual de resultados integrales	4
Estado individual de cambios en el patrimonio	5
Estado individual de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros individuales	7 - 36

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



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y a los miembros del Directorio
Inversiones La Rioja S.A.

13 de marzo de 2014

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Inversiones La Rioja S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan representaciones erróneas de importancia relativa, como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante de la Compañía en 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 que los principios de contabilidad aplicados son apropiados y que 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.

Gaveglio, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada.

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

www.pwc.com/pe



13 de marzo de 2014
Inversiones La Rioja S.A.

Opinión

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

Gauglio Aparicio y Asociados

Refrendado por

-----(socio)

Félix U. Horna
Contador Público Colegiado Certificado
Matrícula No.01-13774

INVERSIONES LA RIOJA S.A.

ESTADO INDIVIDUAL DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO	Nota	Al 31 de diciembre de		Nota	Al 31 de diciembre de	
		2013	2012		2013	2012
		S/.	S/.		S/.	S/.
Activo corriente						
Efectivo y equivalente de efectivo	7	65,342,534	6,430,751		5,894,407	46,113,568
Cuentas por cobrar comerciales	8	6,932,494	5,202,034		3,258,490	10,125,034
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	-	1,876,718		7,007	662,277
Otras cuentas por cobrar	10	13,974,105	5,921,339		9,920,536	9,527,489
Existencias		1,295,731	1,228,567		19,080,440	66,428,368
Gastos pagados por anticipado		1,066,206	2,085,213			
Total de activo corriente		88,611,070	22,744,622			
Activo no corriente						
Inversiones inmobiliarias	11	7,355,259	7,513,374	13	180,569,335	68,724,966
Inmuebles, maquinaria y equipos	12	428,364,472	434,572,065	15	57,992,220	57,412,577
Activos intangibles		914,440	946,861		238,561,555	126,137,543
Total de activo no corriente		436,634,171	443,032,300		257,641,995	192,565,911
Total de activo		525,245,241	465,776,922		525,245,241	465,776,922
PASIVO Y PATRIMONIO						
Pasivo corriente						
Obligaciones financieras						
Cuentas por pagar comerciales						
Cuentas por pagar a partes relacionadas						
Otras cuentas por pagar						
Total de pasivo corriente						
Pasivo no corriente						
Obligaciones financieras						
Impuesto a la renta diferido pasivo						
Total de pasivo no corriente						
Total de pasivo						
Patrimonio						
Capital						
Capital adicional						
Excedente de revaluación						
Reserva legal						
Resultados acumulados						
Total de patrimonio						
Total de pasivo y patrimonio		525,245,241	465,776,922		525,245,241	465,776,922

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 36 forman parte de los estados financieros individuales.

INVERSIONES LA RIOJA S.A.
ESTADO INDIVIDUAL DE RESULTADOS INTEGRALES

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2,013	2012
		S/.	S/.
Ingresos por servicios:			
Alojamiento		71,638,484	59,143,891
Alimentos y bebidas		25,692,924	19,658,747
Alquiler de locales		1,384,180	1,139,930
Otros ingresos		6,603,956	6,407,154
		<u>105,319,544</u>	<u>86,349,722</u>
Costo de servicios:	18		
Alojamiento		(22,826,723)	(15,898,121)
Alimentos y bebidas		(16,538,859)	(12,878,320)
Otros servicios		(5,171,149)	(4,475,824)
		<u>(44,536,731)</u>	<u>(33,252,265)</u>
Utilidad bruta		<u>60,782,813</u>	<u>53,097,457</u>
Gastos e ingresos de operación:			
Gastos generales y de administración	19	(37,948,058)	(30,612,657)
Gastos de venta	20	(7,536,410)	(6,081,530)
Otros ingresos		1,066,688	198,254
Otros gastos		(244,776)	(93,265)
		<u>(44,662,556)</u>	<u>(36,589,198)</u>
Utilidad operativa		<u>16,120,257</u>	<u>16,508,259</u>
Ingresos financieros		108,927	246,027
Gastos financieros	21	(8,452,046)	(3,079,455)
Diferencia en cambio, neta	3	(12,659,321)	2,101,909
		<u>(21,002,440)</u>	<u>(731,519)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		(4,882,183)	15,776,740
Impuesto a la renta	17	(579,643)	(5,830,542)
Utilidad del año		<u>(5,461,826)</u>	<u>9,946,198</u>
Otros resultados integrales		-	-
Resultados integrales		<u>(5,461,826)</u>	<u>9,946,198</u>
Utilidad básica por acción en nuevos soles (*):			
Acciones comunes		<u>(0.071)</u>	<u>0.130</u>
Número de acciones comunes		<u>76,535,000</u>	<u>76,535,000</u>

(*) La utilidad básica por acción común y acción de inversión ha sido calculada dividiendo la utilidad del ejercicio atribuible a los accionistas comunes y a los titulares de las acciones de inversión, entre el promedio ponderado del número de acciones comunes y de inversión en circulación durante el ejercicio. No hay efectos potenciales diluyentes en las acciones de la Compañía.

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 36 forman parte de los estados financieros individuales.

INVERSIONES LA RIOJA S.A.

**ESTADO INDIVIDUAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

	Número de acciones Comunes En miles	Capital	Acciones de tesorería	Capital adicional	Excedente de revaluación	Reserva legal	Resultados acumulados	Total
		S/.	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.
Saldos al 1 de enero de 2012	76,535	76,535,071	-	29,071,350	96,634,891	9,995,839	50,945,900	263,183,051
Utilidad del año	-	-	-	-	-	-	9,946,198	9,946,198
Total resultados integrales del año	76,535	76,535,071	-	29,071,350	96,634,891	9,995,839	60,892,098	273,129,249
Aumento de capital	-	-	-	81,762	-	-	81,762	81,762
Asignación a la reserva legal	-	-	-	-	-	994,620	(994,620)	-
Realización del excedente de revaluación	-	-	-	-	(788,390)	-	788,390	-
Total transacciones con accionistas	-	-	-	81,762	(788,390)	994,620	(206,230)	81,762
Saldos al 31 de diciembre de 2012	76,535	76,535,071	-	29,153,112	95,846,501	10,990,459	60,685,868	273,211,011
Saldos al 1 de enero de 2013	76,535	76,535,071	-	29,153,112	95,846,501	10,990,459	60,685,868	273,211,011
Utilidad del año	-	-	-	-	-	-	(5,461,826)	(5,461,826)
Total resultados integrales del año	76,535	76,535,071	-	29,153,112	95,846,501	10,990,459	55,224,042	267,749,185
Fusión por absorción	-	-	(285,000)	-	-	7,960	131,101	(145,939)
Realización del excedente de revaluación	-	-	-	-	(788,390)	-	788,390	-
Total transacciones con accionistas	-	-	(285,000)	-	(788,390)	7,960	919,491	(145,939)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	76,535	76,535,071	(285,000)	29,153,112	95,058,111	10,998,419	56,143,533	267,603,246

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 36 forman parte de los estados financieros individuales.

INVERSIONES LA RIOJA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Por el año terminado el	
	31 de diciembre de	
	2013	2012
	S/.	S/.
ACTIVIDADES DE OPERACION		
Cobranzas a clientes	103,561,285	83,730,221
Otros cobros de operación	327,685	2,806,834
Pago a proveedores	(61,008,911)	(35,499,040)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	(21,542,609)	(17,348,114)
Pago de intereses	(6,424,250)	(2,631,904)
Otros pagos en efectivo relativos a la actividad	(12,138,654)	(384,509)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>2,774,546</u>	<u>30,673,488</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION		
Venta de inmuebles, maquinaria y equipos	70,508	79,818
Compra de activo fijo	(9,256,794)	(34,155,682)
Compra de activos intangibles	(193,530)	(951,706)
Préstamo a tercero	(6,108,155)	-
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión	<u>(15,487,971)</u>	<u>(35,027,570)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obligaciones financieras recibidas	117,143,018	49,450,317
Amortizaciones de la obligaciones financieras	(45,517,810)	(53,068,110)
Aporte de capital adicional	-	81,762
Efectivo neto provisto por (aplicado a) las actividades de financiamiento	<u>71,625,208</u>	<u>(3,536,031)</u>
Aumento neto (disminución neta) de efectivo y equivalente de efectivo	58,911,783	(7,890,113)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	<u>6,430,751</u>	<u>14,320,864</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u><u>65,342,534</u></u>	<u><u>6,430,751</u></u>
CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO PRECEDENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION		
Utilidad del año	(5,461,826)	9,946,198
Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto precedente de las actividades de operación:		
Depreciación de propiedades de inversión	158,115	158,115
Depreciación de activos fijos	11,731,392	8,933,323
Amortización	225,951	86,087
Pérdida en venta de activo fijo	218,240	13,447
Retiros y ajustes de activos fijos y otros	3,444,247	591,201
Impuesto a la renta diferido	579,643	5,830,541
Ajuste por fusión	(145,939)	-
Aumento (disminución) en activos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(1,730,460)	(2,619,500)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,876,718	(26,115)
Otras cuentas por cobrar	(1,944,611)	1,398,348
Existencias	(67,164)	(691,238)
Gastos contratados por anticipado	1,019,007	1,408,159
Aumento (disminución) en pasivos:		
Cuentas por pagar comerciales	(6,866,544)	5,974,581
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(655,270)	11,009
Otras cuentas por pagar	393,047	(340,668)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u><u>2,774,546</u></u>	<u><u>30,673,488</u></u>
TRANSACCIONES QUE NO REPRESENTAN FLUJO DE EFECTIVO		
Activos fijos adquiridos en arrendamiento financiero	-	21,838,787

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 36 forman parte de los estados financieros individuales.

INVERSIONES LA RIOJA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012

1 INFORMACION GENERAL Y ACTIVIDAD ECONOMICA

a) Información general

Inversiones La Rioja S.A. (en adelante la Compañía) se constituyó en Perú en setiembre de 1996. Los principales accionistas de la Compañía son Algeciras Inversiones S.A.C. con una participación de 39.20%, Alfonso Brazzini Díaz Ufano con una participación de 20.40%, Inversiones Benavides 777 S.R.L. con una participación de 15.09% y Emerald Beach Inc. con una participación de 11.36%. Su domicilio legal es Av. Malecón de la Reserva 615, distrito de Miraflores, provincia de Lima, Perú.

La Compañía cotiza sus acciones en la Bolsa de Valores de Lima.

b) Actividad económica -

La actividad principal de la Compañía es el desarrollo de Hoteles de clase mundial bajo la administración y conducción de operadores internacionales y de diferentes categorías. En la actualidad sus actividades se concentran en la operación de los hoteles denominados JW Marriott Hotel Lima y JW Marriott Cusco entre otros proyectos hoteleros. Estas actividades se describen con mayor detalle en los siguientes acápite de esta nota.

c) JW Marriott Hotel Lima -

La Compañía es propietaria de un moderno y exclusivo hotel cinco estrellas y de estacionamientos subterráneos cuya construcción se concluyó en junio de 2000. El 25 de julio de 2000, se inauguró el hotel y se dio inicio a las operaciones bajo la denominación de Lima Marriott Hotel & Stellaris Casino como integrante de la cadena internacional de hoteles Marriott. En enero de 2001, la Compañía cambia su denominación a JW Marriott Hotel & Stellaris Casino Lima y en marzo de 2006 como resultado de la venta del casino que integraba el hotel, modifica su denominación a la actual de JW Marriott Hotel Lima (en adelante el hotel).

Para el diseño, desarrollo y administración del hotel, la Compañía ha suscrito diversos convenios específicos con la cadena internacional de hoteles Marriott siendo los más relevantes los siguientes:

- Licencias y royalty fee (4% sobre facturación)
- Servicio de gerencia (incentive fee)
- Servicios de asesoría en diseño
- Servicios internacionales (publicidad, entrenamiento de personal, sistemas de reservas, administración de propiedad, entre otros)

La Compañía invirtió aproximadamente S/217.4 millones en la adquisición de terrenos, construcción de la infraestructura, equipamiento y en otros costos para la operación del JW Marriott Hotel Lima, que se financiaron con préstamos recibidos originalmente de The Bank of Nova Scotia (US\$30.7 millones), de International Hotel Licensing Company S.A.R.L. (US\$9.8 millones) y con aportes de accionistas (US\$30 millones). Al 31 de diciembre, todas las obligaciones financieras han sido canceladas por lo que no existe saldo pendiente de cancelación como se muestra en la Nota 13.

d) JW Marriott Hotel Cusco -

La Compañía también es propietaria de un hotel en la ciudad del Cusco. El proyecto se desarrolló desde el año 2007 culminando su construcción en el año 2012. El tiempo de duración de un proyecto de esta categoría debería ser alrededor de los dos años; sin embargo, el proyecto JW Marriott Hotel Cusco tomó más del doble de tiempo debido principalmente a que se tuvo extremo cuidado en poner en valor todo vestigio histórico que se encontró durante las excavaciones, respetando y cumpliendo al 100 por ciento todas las normas del Instituto Nacional de Cultura y la Municipalidad provincial del Cusco. Es decir, la Compañía no escatimó esfuerzos para sacar adelante un proyecto que concluyó en un Hotel que está a la altura de lo magnífica que es la ciudad del Cusco.

El JW Marriott Hotel Cusco esta también operado como su nombre lo indica por Marriott Internacional. La inversión del proyecto ascendió a aproximadamente US\$60 millones, más impuestos. Los fondos requeridos fueron financiados con aportes de accionistas y con préstamos del Scotiabank Perú S.A.A. Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía había invertido la totalidad de la inversión indicada (US\$37 millones al 2011) en la adquisición del terreno y en los costos de construcción (Nota 12). El hotel inició operaciones durante el mes de junio de 2012.

Para el diseño, desarrollo y administración del JW Marriot Hotel Cusco, la Compañía suscribió diversos convenios específicos con la cadena internacional de hoteles Marriott, siendo los más relevantes los siguientes:

- Licencias y royalty fee
- Servicio de gerencia (incentive fee)
- Servicios de asesoría en diseño
- Servicios de asesoría en construcción

Con fecha 20 de enero de 2011 la Compañía y el Scotiabank Perú S.A.A. (Scotiabank) suscribieron el contrato denominado "Contrato Operativo de Financiamiento que comprende: i) un contrato de arrendamiento financiero, ii) un contrato de retroarrendamiento financiero y iii) un préstamo a mediano plazo para financiar la construcción del proyecto, hasta por un monto de US\$27,870,000 que tiene un plazo de 5 años con vencimientos trimestrales. En la misma fecha a fin de garantizar las obligaciones con el Scotiabank se suscribieron dos contratos complementarios: i) un Contrato de Fideicomiso en Administración sobre los flujos de ingresos del JW Marriot Hotel Cusco y ii) un Contrato de Fideicomiso en Garantía por el que se transfiere a un fiduciario los activos del JW Marriott Hotel Cusco.

e) Reorganización empresarial -

Fusión simple entre Inversiones La Rioja S.A. e Interhotels S.A.C.

Las sociedades participantes en esta fusión son la Compañía ("Sociedad Absorbente") e Interhotels S.A.C. ("Sociedad Absorbida"). Corresponde a una fusión simple que entró en vigencia en febrero de 2013. Intehotels S.A.C. fue la inmobiliaria que se creó como vehículo para la compra de los terrenos para el próximo proyecto hotelero denominado Courtyard San Isidro. Sin otro fin determinado, fue decisión de la Gerencia absorber esta empresa para consolidarla en el balance de la Compañía.

Fusión simple entre Inversiones La Rioja S.A. e Inversiones Shell S.A.

Las sociedades participantes en esta fusión son la Compañía ("Sociedad Absorbente") e Inversiones Shell S.A. ("Sociedad Absorbida"). Corresponde a una fusión simple que entró en vigencia en febrero del 2013. Inversiones Shell S.A. fue la inmobiliaria cuyas acciones fueron adquiridas por la Compañía con el objeto de adquirir la única propiedad que esta empresa poseía y que era una de las dos propiedades que conformarían el terreno para el proyecto denominado Courtyard Miraflores.

f) Nuevos proyectos hoteleros -

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía está involucrada en el desarrollo de un proyecto en el distrito de Miraflores, en la ciudad de Lima que contempla la construcción de un hotel que también será operado bajo la administración de la Cadena Internacional de Hoteles Marriott. Para este proyecto se adquirieron terrenos que en conjunto tienen un área de aproximadamente 1,120 m². La inversión para este proyecto se estima en US\$28 millones más impuestos. Los fondos necesarios para la inversión provendrán de reinversión de utilidades (aproximadamente US\$ 8 millones) y la diferencia (US\$ 20 millones) de la primera emisión de bonos de la Compañía realizada en noviembre del 2013. Cabe resaltar que este hotel utilizará la marca "Courtyard", propiedad de la Cadena Internacional de Hoteles Marriott, ya que dicha marca se orienta al mercado al cual se planea llegar.

Asimismo, en el mediano plazo se planea desarrollar un nuevo hotel que se ubicará en el distrito de San Isidro, que se operará con la marca "Courtyard", para lo que se adquirieron tres propiedades por US\$ 3.1 millones que conjuntamente tienen 1,000 m².

g) Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 han sido emitidos con autorización de la Gerencia y aprobados por el Directorio el 19 de febrero de 2014. En opinión de la Gerencia estos estados financieros individuales serán aprobados por los accionistas sin modificaciones.

Los estados financieros individuales por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 han sido aprobados por la Junta General Obligatoria Anual de Accionistas de fecha 30 de marzo de 2013.

2 RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

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

2.1 Bases de preparación de los estados financieros -

La Compañía ha preparado estos estados financieros individuales en cumplimiento del Reglamento de Información Financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV; antes CONASEV).

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2013.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Compañía, la 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 surgen de los registros de la contabilidad de la Compañía y han sido sobre la base del costo histórico modificado por terrenos, edificios e instalaciones que se miden a su valor razonable. Los estados financieros se presentan en nuevos soles, excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta.

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

2.2 Información por segmentos -

La gerencia evalúa el negocio desde una perspectiva geográfica. De esta forma, la Gerencia ha identificado dos segmentos operativos que los denomina "Segmento Lima" y "Segmento Cusco"; debido a que este último inicio operaciones en junio de 2012, el Segmento Lima contribuye con el mayor porcentaje de los ingresos totales de la Compañía. Estos dos segmentos corresponden a segmentos reportables, cuya información se divulga en la Nota 5.

2.3 Traducción de moneda extranjera -

a) Moneda funcional y moneda de presentación

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

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones o la fecha de valuación en el caso de partidas que son revaluadas. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones y de la traducción de activos y pasivos monetarios en moneda extranjera al tipo de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado individual de resultados integrales, en la cuenta diferencia de cambio neta.

2.4 Efectivo y equivalente de efectivo -

El efectivo y equivalente de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones de corto plazo altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos y sobregiros bancarios.

2.5 Activos financieros -

Clasificación -

La Compañía clasifica a sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con efecto en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento, y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron las inversiones. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Compañía sólo mantiene activos financieros en la categoría de préstamos y cuentas por cobrar.

Préstamos y cuentas por cobrar

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

Reconocimiento y medición

Los préstamos y cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y subsecuentemente se miden al costo amortizado por el método de interés efectivo menos la provisión por deterioro. La Compañía evalúa a cada fecha del estado de situación si existe evidencia objetiva de la desvalorización o deterioro en el valor de un activo financiero o grupo de activos financieros.

2.6 Deterioro de préstamos y cuentas por cobrar -

La Compañía evalúa al final de cada período si existe evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o de un grupo de activos financieros. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se ha deteriorado y, en consecuencia, se ha incurrido en pérdidas por deterioro, si existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo ("evento que origina la pérdida") y si el evento (o eventos) que origina la pérdida tiene impacto en el estimado de los flujos de efectivo del activo financiero o grupo de activos financieros que se pueda estimar de manera confiable.

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

Para la categoría de préstamos y cuentas por cobrar, el monto de la pérdida por deterioro se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se han incurrido) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales.

Los criterios básicos para dar de baja los activos financieros deteriorados contra dicha cuenta de valuación son los siguientes: i) agotamiento de la gestión de cobranza, incluyendo ejecución de garantías; y ii) dificultades financieras del deudor que evidencien la imposibilidad de hacer efectiva la cobranza de la cuenta por cobrar.

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

2.7 Cuentas por cobrar comerciales -

Las cuentas por cobrar comerciales cuyo vencimiento es menor a 12 meses contados desde la fecha de los estados financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y debido a que el efecto de su descuento es irrelevante, subsecuentemente se valorizan a su valor nominal, netas de la estimación para cuentas de cobranza dudosa.

El promedio de cobro de las cuentas por cobrar comerciales a terceros es de 30 días.

2.8 Existencias -

Las existencias están valuadas al costo de adquisición o a su valor neto de realización, el que resulte menor, las cuales comprenden suministros destinados a la operación del hotel. El costo se determina sobre la base del método promedio ponderado. El valor neto de realización es el precio estimado que se pagaría por reponer estos bienes. El costo de las existencias excluye los gastos de financiamiento y las diferencias en cambio. El costo de existencias se afecta a resultados conforme se consumen. Las existencias por recibir se registran al costo por el método de identificación específica.

2.9 Inmuebles, maquinaria y equipos -

Los terrenos, edificios e instalaciones comprenden sustancialmente los hoteles operados y en proyecto por la Compañía. Estas partidas se reconocen a su valor razonable, sobre la base de tasaciones periódicas efectuadas por tasadores independientes, menos su depreciación en caso de los edificios. Los otros bienes del activo fijo se reconocen a su costo histórico menos su depreciación.

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

Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente separado. Tales activos son posteriormente reclasificados a su categoría de instalaciones, mobiliario y equipo una vez concluido el proceso de construcción o adquisición, y los mismos están listos para su uso previsto. Estos activos son depreciados a partir de ese momento de manera similar al resto de activos.

Las partidas de instalaciones, maquinaria y equipo se dan de baja en el momento de su venta o cuando no se esperan beneficios económicos de su uso o de su posterior venta. Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos. Estas se incluyen en el estado de resultados integrales.

Los valores residuales, la vida útil económica de los activos y los métodos de depreciación aplicados se revisan y se ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera. Cualquier cambio en estos estimados se ajusta prospectivamente.

Depreciación -

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

	<u>Años</u>	<u>Método</u>
Edificios e instalaciones	46 - 75	Costo revaluado
Maquinaria y equipo	13	Costo
Muebles y enseres	8	Costo
Unidades de transporte	5 - 10	Costo
Equipos de cómputo	7	Costo
Equipos diversos	6 - 10	Costo

2.10 Inversiones inmobiliarias -

La Compañía registra estas inversiones al costo, menos cualquier diferencia entre su valor en libros y su valor recuperable.

Los costos subsecuentes atribuibles a las inversiones inmobiliarias se capitalizan sólo cuando es probable que se generen beneficios económicos futuros asociados con el activo para la Compañía y el costo de estos activos pueda ser medido razonablemente, caso contrario se imputan al gasto cuando se incurren.

Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan a los resultados integrales en el período en el que éstos se incurren.

2.11 Activos intangibles -

Los activos intangibles se reconocen como tales con base a la previsión que los mismos generarán para la Compañía beneficios económicos seguros y los riesgos asociados a la administración del activo son responsabilidad de la Compañía.

La amortización se reconoce en resultados aplicando el método de línea recta en base al estimado de tiempo en el que se espera utilizar el software, el cual ha sido determinado en 5 años.

2.12 Deterioro de activos no financieros -

La Compañía no mantiene activos no financieros de vida útil indefinida. Los activos que tienen vida útil económica definida, es decir que son objeto de depreciación o amortización, se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que su valor en libros no se podría recuperar. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre su valor de mercado y su valor en uso. El valor de mercado es el monto que se puede obtener de la venta de un activo en un mercado libre. El valor en uso corresponde al valor presente del estimado de los flujos de efectivo futuros que se espera obtener del uso continuo del activo y de su venta al término de su vida útil. Las pérdidas por deterioro, calculadas con referencia al valor en uso de los activos, que se hayan reconocido en años anteriores, se extorman si se produce un cambio en los estimados utilizados en la última oportunidad en que se reconoció la pérdida por deterioro.

Las pruebas de deterioro efectuadas por la Compañía, cuando corresponde, contemplan el valor en uso a nivel de unidad generadora de efectivo (grupo de activos más pequeño capaces de generar flujos de efectivo identificables). El cálculo del valor en uso de los activos contempla el descuento del estimado de los flujos de efectivo futuros a su valor presente usando una tasa de descuento, antes de impuestos, que refleje la evaluación del mercado a la fecha de los estados financieros sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos asociados al activo. Las pérdidas por deterioro de activos vinculados con operaciones continuas se reconocen en el estado de resultados integrales en las categorías de gastos a las que corresponde la función del activo deteriorado.

2.13 Arrendamientos -

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

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

Cada cuota de arrendamiento se distribuye entre el pasivo y el cargo financiero de modo que se obtenga una tasa constante sobre el saldo pendiente de pago. La obligación por cuotas de arrendamiento correspondientes, neto de cargos financieros, se incluye en la cuenta obligaciones financieras. El elemento de interés del costo financiero se carga a los resultados en el período del arrendamiento de manera que se obtenga una tasa de interés periódica constante sobre el saldo del pasivo para cada período. Los inmuebles, maquinaria y equipo adquiridos a través de arrendamientos financieros se deprecian en el menor período que resulte de comparar la vida útil del activo y el período de arrendamiento, a menos que sea altamente probable ejercer la opción de compra, en cuyo caso se deprecian en el estimado de su vida útil.

2.14 Obligaciones financieras -

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

Las obligaciones financieras se clasifican en el pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.15 Cuentas por pagar comerciales -

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones de pago por adquisición de suministros necesarios para la prestación del servicio y corresponden a facturas emitidas por proveedores nacionales y del exterior, están denominadas principalmente en moneda nacional, tienen vencimiento corriente menor a 30 días, y no generan intereses.

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

2.16 Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de eventos pasados, es más que probable que se requerirá de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto ha sido estimado confiablemente. No se reconoce provisiones para futuras pérdidas operativas.

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salidas de recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo.

Las provisiones se reconocen al valor presente de los desembolsos esperados para cancelar la obligación utilizando tasas de interés antes de impuestos que reflejen la actual evaluación del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. Los incrementos en la provisión debido al paso del tiempo son reconocidos como gastos por intereses en el estado individual de resultados integrales.

2.17 Impuesto a la renta corriente y diferido -

El gasto por impuesto a la renta del año comprende al impuesto a la renta corriente y al diferido que se reconocen en el estado de resultados integrales.

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

El impuesto a la renta diferido se provisiona por todas las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de los activos y los pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias (y legislación) que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables

cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague. Sin embargo, no se registra el impuesto a la renta diferido que surge por el reconocimiento inicial de un activo o de un pasivo en una transacción que no corresponda a una combinación de negocios que al momento de la transacción no afecta ni la utilidad ni la pérdida contable o gravable.

Las diferencias temporales deducibles y las pérdidas tributarias acumuladas generan impuestos diferidos activos en la medida que el beneficio tributario se pueda usar contra el impuesto a la renta de futuros ejercicios gravables. El impuesto a la renta diferido activo sólo se reconoce en la medida de que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. El valor en libros de impuesto a la renta diferido activo se revisa a la fecha de cada estado de situación financiera y se reduce en la medida en que se determine que es improbable que se genere suficiente utilidad imponible contra la que se pueda compensar el activo diferido.

2.18 Beneficios a los empleados -

a) Participación en las utilidades -

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación legal de los trabajadores en las utilidades equivalente al 5% sobre la materia imponible determinada de acuerdo con la legislación del impuesto a la renta.

b) Gratificaciones -

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

c) Compensación por tiempo de servicios -

La compensación por tiempo de servicios del personal de la Compañía corresponde a sus derechos indemnizatorios calculados de acuerdo con la legislación vigente la que se tiene que depositar en las cuentas bancarias designadas por los trabajadores en los meses de mayo y noviembre de cada año.

La compensación total anual por tiempo de servicios del personal es equivalente a una remuneración vigente a la fecha de su depósito. La Compañía no tiene obligaciones de pago adicionales una vez que efectúa los depósitos anuales de los fondos a los que el trabajador tiene derecho.

d) Vacaciones -

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

2.19 Capital -

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio.

Costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones comunes u opciones son mostradas en el capital como una deducción, neta de impuestos.

2.20 Distribución de dividendos -

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

2.21 Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta de bienes o servicios realizada en el curso ordinario de las operaciones de la Compañía; se muestran neto de impuestos a las ventas, devoluciones, rebajas y descuentos.

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia la Compañía y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso como se describe más adelante. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas. La Compañía basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

Los ingresos se reconocen como sigue:

a) Ingresos por servicio de hospedaje -

Los ingresos son facturados cuando la Compañía ha prestado el servicio, previamente el supervisor de piso ha constatado que el huésped ha entregado la habitación con su tarjeta electrónica y el cliente acepta la liquidación por la estadía y uso del servicio de hospedaje y la cobranza de las cuentas por cobrar correspondientes está razonablemente asegurada. Los ingresos no facturados se miden sobre la base del ingreso realizado a la fecha de cierre mensual en base a un estimado de los ingresos prestados a esa fecha.

b) Ingresos por alimentación y bebidas -

Los ingresos se reconocen cuando el usuario ha realizado consumos de alimentos y bebidas en las instalaciones del hotel y la cobranza de la cuenta por cobrar está razonablemente asegurada.

c) Ingresos por alquileres y eventos corporativos -

Se reconocen como ingresos una vez otorgado el servicio.

d) Ingresos por intereses -

Los intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido, de forma que reflejen el rendimiento efectivo del activo sobre la base del método de tasa de interés efectiva.

2.22 Reconocimiento de costos y gastos -

El costo de los servicios se reconoce cuando se incurren y conforme se devengan, de manera simultánea al reconocimiento de ingresos por servicios de hospedaje, alimentación y bebidas y otros.

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

2.23 Utilidad por acción -

La utilidad básica por acción es calculada dividiendo la utilidad neta correspondiente a los accionistas comunes y de inversión entre el promedio ponderado de las acciones ordinarias y en circulación a la fecha del estado individual de situación financiera. Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Compañía no tiene instrumentos financieros con efecto dilutivo, por lo que la utilidad básica y diluida por acción son las mismas.

2.24 Normas, modificaciones e interpretaciones que aún no están vigentes -

Nuevas normas y modificaciones a normas e interpretaciones adoptadas por la Compañía-

No existen NIIF o CINIIF vigentes por primera vez en el año 2013 que hayan tenido un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

Nuevas normas y modificaciones e interpretaciones vigentes para los estados financieros de períodos anuales que se inicien el o después del 1 de enero de 2014 y que no han sido adoptadas anticipadamente -

- NIIF 9, "Instrumentos financieros"

Constituye la primera norma que forma parte de un proyecto más amplio para reemplazar la NIC 39. La NIIF 9 retiene, pero simplifica, el modelo de medición de los instrumentos financieros y requiere que los activos financieros se clasifiquen en dos categorías de medición: aquellos que se miden a valor razonable y aquellos que se miden a costo amortizado. Las bases para la clasificación dependerán del modelo de negocios de la entidad y las características contractuales del flujo de caja de los activos financieros. Las guías de las NIC 39 respecto del deterioro de los activos financieros y contratos de cobertura continúan siendo aplicables.

- Modificación a la NIC 32, "Instrumentos financieros, presentación sobre compensación de activos y pasivos".

Estas modificaciones se realizan a la guía de aplicación de la NIC 32, 'Instrumentos financieros: Presentación', y aclaran algunos de los requerimientos para la compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.

- Modificación a la NIC 36, "Deterioro de activos".

Esta modificación está relacionada con la revelación de información con respecto al monto recuperable de activos deteriorados si tal monto se basa en el valor razonable menos los costos de retiro.

- Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición Modificación a la NIC 39 "Novación de derivados"

Esta modificación brinda facilidades para suspender la contabilización de instrumentos de cobertura cuando la novación de un instrumento de cobertura a una contraparte central cumple con criterios específicos.

- CINIIF 21, 'Gravámenes', establece el tratamiento contable de una obligación de pago de un gravamen que no sea impuesto a la renta. La interpretación describe el evento de obligación que da lugar al pago de un gravamen y cuándo se deberá reconocer un pasivo/obligación.

La Compañía está en proceso de evaluar el impacto de estas normas en la preparación de sus estados financieros. No se espera que otras NIIF o interpretaciones CINIIF que aún no están vigentes puedan tener un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

3 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero -

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros. La Gerencia Financiera tiene a su cargo la administración de riesgos financieros (tasa de interés y tipo de cambio) de acuerdo con las políticas aprobadas por el Directorio. La Gerencia Financiera identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. El Directorio aprueba los principios para la administración general de riesgos así como políticas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y para la inversión de los excedentes de liquidez.

A continuación presentamos los riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía.

a) Riesgo de mercado -

i) Riesgo de tipo de cambio -

El riesgo de tipo de cambio surge de las cuentas por cobrar comerciales, de los préstamos otorgados/recibidos en dólares estadounidenses a/de empresas relacionadas y por las transacciones pasivas y endeudamiento con ciertas entidades financieras denominados en dólares estadounidenses.

La Gerencia no considera que el riesgo de cambio pueda impactar de manera significativamente desfavorable los resultados de la Compañía, por lo que su política es la de asumir el riesgo de cualquier fluctuación en los tipos de cambio del dólar estadounidense con el producto de sus operaciones. En este sentido la Gerencia considera innecesario cubrir a la Compañía del riesgo de cambio con instrumentos financieros derivados.

Al 31 de diciembre de, los activos y pasivos en moneda extranjera se resumen como sigue:

	<u>2013</u> US\$	<u>2012</u> US\$
Activo:		
Efectivo y equivalente de efectivo	21,505,948	862,789
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	735,287
Otras cuentas por cobrar	<u>2,439,463</u>	<u>106,959</u>
	<u>23,945,411</u>	<u>1,705,035</u>
Pasivo:		
Obligaciones financieras (corriente y no corriente)	(66,689,465)	(45,017,065)
Cuentas por pagar comerciales	(440,393)	(2,753,876)
Otras cuentas por pagar	(564,928)	(1,780,183)
	<u>(67,694,786)</u>	<u>(49,551,124)</u>
Pasivo neto	<u>(43,749,375)</u>	<u>(47,846,089)</u>

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 31 de diciembre de 2013, el tipo de cambio venta del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses fue de S/.2.796 (S/.2.551 al 31 de diciembre de 2012).

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía registró ganancias en cambio por S/.3,287,740 (S/.9,576,252 en 2012) y pérdidas en cambio por S/.15,947,061 (S/.7,474,343 en 2012), cuyo importe neto se incluye en el estado individual de resultados integrales.

El siguiente cuadro muestra la sensibilidad sobre los saldos de activos y pasivos en moneda extranjera (dólares estadounidenses), al 31 de diciembre de los años 2013 y 2012, ante una revaluación/devaluación del nuevo sol en 5%, que afectarían los resultados de la Compañía antes del impuesto a la renta:

<u>Año</u>	<u>Revaluación/ devaluación en el tipo de cambio</u> %	<u>Efecto en resultado</u> %
2013	5%	(632,966)
	-5%	632,966
2012	5%	(105,095)
	-5%	105,095

La Gerencia considera que el riesgo de cambio no originará un impacto significativamente desfavorable en los resultados de la Compañía, por lo que su política es la de asumir el riesgo de cualquier fluctuación en los tipos de cambio del dólar estadounidense con los resultados de sus operaciones. En este sentido, la Gerencia considera innecesario cubrir a la Compañía por el riesgo de cambio con instrumentos financieros derivados.

ii) Riesgo de precios -

La Compañía está expuesta al riesgo de fluctuaciones en los precios de los servicios de hospedaje y alimentación. Para administrar su exposición al riesgo de precios, la Gerencia emplea técnicas de Yield Management. Así, las tarifas son manejadas por el equipo de Ventas y Marketing tratando de maximizar el mix tarifa - ocupación. Por otro lado, ante una disminución en las tarifas del mercado, ya sea por una crisis externa o nueva competencia en el mercado local, la Compañía aplica técnicas de ahorros en costos para compensar la disminución de los ingresos. Es importante acotar que esta disminución en los costos no altera el servicio a los clientes.

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

La Compañía no tiene activos significativos que generen intereses, sus ingresos y sus flujos de efectivo operativos son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado.

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. El endeudamiento a tasas fijas expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La política de la Compañía es mantener la mayor parte de su endeudamiento en instrumentos que devengan tasas fijas. La Compañía mantuvo parte de obligaciones financieras pactadas a tasas variables durante el 2012, sin embargo al 31 de diciembre de 2013 no presenta crédito en tales condiciones. El endeudamiento de la Compañía se denomina exclusivamente en dólares estadounidenses.

b) Riesgo crediticio -

La Compañía no tiene riesgos significativos de concentración de crédito. La Compañía ha establecido políticas que aseguran que sus servicios se brindan a clientes corporativos con adecuada historia de crédito.

El riesgo de crédito de la Compañía se origina de la incapacidad de los deudores de cumplir con sus obligaciones, en la medida que éstos hayan vencido, por lo que la Gerencia considera que la Compañía no tiene riesgo crediticio debido a que sus clientes tienen periodos de cobro de 30 días, no habiéndose presentado problemas significativos de cobranza dudosa.

La Compañía coloca sus excedentes de liquidez en instituciones financieras de prestigio, cuya calificación de riesgos independientes sean como mínimo de "A"; asimismo, establece políticas de crédito conservadoras y evalúa constantemente las condiciones existentes en el mercado en el que opera. En consecuencia, la Compañía no prevé pérdidas significativas que surjan de este riesgo.

Riesgos de concentración de crédito pueden surgir de las colocaciones de excedentes de liquidez. Para tal fin, la Compañía tiene como política distribuir sus depósitos entre diferentes instituciones financieras al finalizar las operaciones diarias.

La Compañía ha establecido políticas que aseguran que sus servicios que no son al contado se brindan a clientes corporativos con adecuada historia de cumplimiento en sus pagos.

c) Riesgo de liquidez -

La proyección de flujos de efectivo que realiza el departamento de finanzas de la Compañía permite obtener proyecciones actualizadas sobre los requisitos de liquidez de la Compañía para asegurar que haya suficiente efectivo para alcanzar las necesidades operacionales, manteniendo en todo momento suficiente margen para las líneas de crédito no usadas, de modo que la Compañía no incumpla con los límites de endeudamiento o con las Garantías (covenants), de ser aplicable, sobre cualquier línea de crédito.

El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros considerando el tiempo que resta desde la fecha del estado individual de situación hasta su vencimiento.

<u>Concepto</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>	<u>Total</u>
	<u>S/.</u>	<u>S/.</u>	<u>S/.</u>	<u>S/.</u>	<u>S/.</u>
Al 31 de diciembre de 2013					
Obligaciones financieras	5,894,407	5,894,407	64,041,800	110,633,128	186,463,742
Interés	12,932,046	12,535,479	31,143,553	82,261,259	138,872,337
Cuentas por pagar comerciales	3,258,490	-	-	-	3,258,490
Cuentas por pagar a partes relacionadas	7,007	-	-	-	7,007
Otras cuentas por pagar	9,920,536	-	-	-	9,920,536
	<u>32,012,486</u>	<u>18,429,886</u>	<u>95,185,353</u>	<u>192,894,387</u>	<u>338,522,112</u>
Al 31 de diciembre de 2012					
Obligaciones financieras	46,113,568	5,332,228	63,392,738	-	114,838,534
Interés	4,587,042	4,365,380	11,327,939	-	20,280,361
Cuentas por pagar comerciales	10,125,034	-	-	-	10,125,034
Cuentas por pagar a partes relacionadas	662,277	-	-	-	662,277
Otras cuentas por pagar	9,527,489	-	-	-	9,527,489
	<u>71,025,410</u>	<u>9,697,608</u>	<u>74,720,677</u>	<u>-</u>	<u>155,433,695</u>

Al 31 de diciembre de 2013 la Compañía muestra un capital de trabajo de S/.69.3 millones (capital de trabajo negativo de S/.43.7 millones al 31 de diciembre de 2012). De acuerdo a lo planificado, con los fondos de la emisión de bonos se pudo cancelar obligaciones a corto plazo con lo cual se regularizó la situación de capital de trabajo negativo de años anteriores.

La Gerencia administra el riesgo asociado con los importes incluidos en cada una de las categorías mencionadas anteriormente, los cuales incluyen el mantener buenas relaciones con bancos locales con el fin de asegurar suficientes líneas de crédito en todo momento, así como también solventar su capital de trabajo con los flujos de efectivo proveniente de sus actividades de operaciones.

3.2 Administración del riesgo de la estructura de capital -

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

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

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

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 fueron los siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	S/.	S/.
Obligaciones financieras	186,463,742	114,838,534
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo	(65,342,534)	(6,430,751)
Deuda neta (A)	121,121,208	108,407,783
Total patrimonio	<u>267,603,246</u>	<u>273,211,011</u>
Total capital (B)	<u>388,724,454</u>	<u>381,618,794</u>
Ratio apalancamiento (A) / (B)	<u>0.3116</u>	<u>0.2841</u>

3.3 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros -

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 la Compañía no presenta instrumentos financieros medidos a su valor razonable. La Gerencia estima que los valores en libros de los instrumentos financieros de la Compañía (activos y pasivos corrientes) no difieren significativamente de sus valores razonables debido a su vencimiento en el corto plazo.

En el caso de las deudas a largo plazo al 31 de diciembre de 2013 las obligaciones de arrendamiento financiero y las obligaciones con los bonistas se presentan sustancialmente a su valor razonable que se revela en la Nota 13.

4 ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de estados financieros de acuerdo con NIIF 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 individuales así como los montos reportados de ingresos y gastos por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

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

Las estimaciones contables, por definición, muy pocas veces serán iguales a los respectivos resultados reales. En opinión de la Gerencia, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros individuales; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros individuales. La Gerencia de la Compañía no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante sobre los estados financieros individuales.

Las estimaciones y supuestos que tienen riesgo de causar ajustes a los saldos de los activos y pasivos reportados y los juicios críticos en la aplicación de las políticas contables se presentan a continuación:

a) Vida útil y valor recuperable de los inmuebles, maquinaria y equipos -

Las propiedades, planta y equipo se deprecian sistemáticamente a través de su vida útil que debe ser revisada al final de cada año financiero. Un cambio en la vida útil se contabiliza prospectivamente como un cambio en el estimado contable.

El terreno, la edificación y las instalaciones en donde opera el hotel se llevan a valor razonable mediante tasaciones efectuadas por tasadores independientes. La Gerencia considera que el estimado de sus tasaciones reflejan el valor razonable de sus activos; por lo que, en forma anual se continuarán efectuando tasaciones para reflejar en los estados financieros individuales los cambios que surgen en el valor razonable de estos activos.

b) Revisión de valores en libros y estimación para deterioro -

La Compañía evalúa de forma anual si un activo permanente requiere de una estimación por deterioro de acuerdo con la política contable expuesta en la Nota 2.12. Esta determinación requiere de uso de juicio profesional por parte de la Gerencia para analizar los indicadores de deterioro así como en la determinación del valor en uso. En este último caso se requiere la aplicación de juicio en la elaboración de flujos de caja futuros que incluye la proyección del nivel de operaciones futuras de la Compañía, proyección de factores económicos que afectan sus ingresos y costos, así como la determinación de la tasa de descuento a ser aplicada a este flujo. Como consecuencia de la evaluación de los indicadores internos y externos que podrían indicar deterioro.

c) Impuestos -

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía busca asesoría profesional en materia tributaria antes de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aún cuando la Gerencia considera que sus estimaciones son prudentes y apropiadas, pueden surgir diferencias de interpretación con la administración tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro. La Compañía reconoce pasivos por las observaciones en auditorías tributarias cuando corresponde el pago de impuestos adicionales, las diferencias impactan al impuesto a la renta corriente y diferido activo y pasivo en el periodo en el que se determina este hecho.

5 INFORMACION POR SEGMENTOS

El Comité Ejecutivo es el encargado principal de la toma de decisiones en la Compañía. La gerencia ha determinado dos segmentos operativos: Segmento Lima y Segmento Cusco.

A continuación se presenta la información por segmentos en base a la distribución geográfica, que es el criterio utilizado por la Gerencia.

	<u>Lima</u> S/.	<u>Cusco</u> S/.	<u>Total</u> S/.
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2013			
Ingresos por servicios	87,852,792	17,466,752	105,319,544
Utilidad bruta	55,850,419	4,932,394	60,782,813
Utilidad operativa (pérdida operativa)	24,220,276 (8,100,019)	16,120,257
Utilidad del año	15,417,205 (20,879,031)	5,461,826)
Total de activo	343,681,148	181,564,093	525,245,241
Total de pasivo	119,325,702	138,316,293	257,641,995
Total patrimonio	224,355,446	43,247,800	267,603,246

	<u>Lima</u> S/.	<u>Cusco</u> S/.	<u>Total</u> S/.
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2012			
Ingresos por servicios	83,218,169	3,131,553	86,349,722
Utilidad bruta	53,078,900	18,557	53,097,457
Utilidad operativa (pérdida pre operativa)	23,412,615 (6,904,356)	16,508,259
Utilidad del año	21,731,692 (11,785,494)	9,946,198
Total de activo	276,547,265	189,229,657	465,776,922
Total de pasivo	67,463,086	125,102,825	192,565,911
Total patrimonio	209,084,179	64,126,832	273,211,011

Concentración de clientes

Las ventas de la Compañía se encuentran atomizadas, no existiendo concentración de ventas en determinados clientes.

6 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA Y CALIDAD DE CREDITICIA DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS

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

	<u>Préstamos y cuentas por cobrar</u>	
	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	S/.	S/.
Activos según el estado de situación financiera		
Efectivo y equivalente de efectivo	65,342,534	6,430,751
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	20,906,599	11,123,374
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	1,876,718
	<u>86,249,133</u>	<u>19,430,843</u>
Pasivos según el estado de situación financiera		
Obligaciones financieras	186,463,742	114,924,061
Cuentas por pagar comerciales	3,258,490	10,125,034
Cuentas por pagar a partes relacionadas	7,007	662,277
Otras cuentas por pagar	9,920,536	9,527,489
	<u>199,649,775</u>	<u>135,238,861</u>

b) La calidad crediticia de los activos financieros se indican a continuación:

La calidad crediticia del efectivo y equivalente de efectivo (*):

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	S/.	S/.
A+	<u>65,198,120</u>	<u>6,253,529</u>

La calidad crediticia de las contrapartes que custodian los depósitos bancarios de la Compañía puede ser evaluada con referencia a calificaciones de riesgo externas.

(*) La diferencia con el saldo de la Nota 7 corresponde al saldo de efectivo en caja.

La calidad crediticia de los clientes se evalúa en tres categorías (calificación interna):

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

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 la calidad crediticia de la cartera se ubica en la categoría B.

7 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	<u>2013</u> S/.	<u>2012</u> S/.
Fondos fijos	144,414	177,222
Cuentas corrientes	65,198,086	6,245,787
Cuentas de ahorro	<u>34</u>	<u>7,742</u>
	<u>65,342,534</u>	<u>6,430,751</u>

Al 31 de diciembre de 2013, los depósitos en cuentas de ahorro en moneda extranjera son mantenidos en el Scotiabank Perú S.A.A. y ascienden a US\$12 (US\$3,035 en 2012) y generan intereses a la tasa efectiva anual de 0.15% (0.12% en el 2012).

En el 2013, la Compañía ha recibido intereses bancarios por sus depósitos en cuentas de ahorro y cuentas corrientes por S/.65,494 (S/.115,212 en 2012).

8 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	<u>2013</u> S/.	<u>2012</u> S/.
Facturas por cobrar	6,369,117	4,649,596
Tarjetas de crédito por cobrar	<u>563,377</u>	<u>552,438</u>
	<u>6,932,494</u>	<u>5,202,034</u>

Las cuentas por cobrar comerciales están denominadas principalmente en nuevos soles.

Las letras por cobrar se refieren a aquellas empresas de las tarjetas de crédito (AMEX, VISA, MASTERCARD Y DINERS) que han cobrado a nuestros clientes.

La calidad crediticia de las cuentas por cobrar se ha evaluado sobre la base de información histórica que refleja los índices de incumplimiento:

	<u>2013</u> No deterio- radas S/.	<u>2012</u> No deterio- radas S/.
Vigentes	5,217,080	4,466,754
Vencido hasta 30 días	<u>1,715,414</u>	<u>735,280</u>
	<u>6,932,494</u>	<u>5,202,034</u>

Al 31 de diciembre de 2013, cuentas por cobrar comerciales vencidas por S/.1,715,414 (S/.735,280 al 31 de diciembre de 2012) están relacionadas con clientes por los que no existe historia de incumplimiento y se mantiene una relación comercial.

9 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

a) Las saldos por cobrar y pagar no comerciales con partes relacionadas comprenden:

	2013		2012	
	<u>Por cobrar</u> S/.	<u>Por pagar</u> S/.	<u>Por cobrar</u> S/.	<u>Por pagar</u> S/.
Interhotels S.A.	-	-	1,876,718	643,219
Inserfinsa S.A.	-	7,007	-	19,058
	<u>-</u>	<u>7,007</u>	<u>1,876,718</u>	<u>662,277</u>

Cuentas por cobrar -

Al 31 de diciembre de 2012, el saldo de cuentas por cobrar relacionadas se muestra neto de su costo amortizado; corresponde a préstamos otorgados a Interhotels S.A. por US\$735,679, no devengaron intereses y no tuvieron garantías específicas.

Estos préstamos fueron destinados por esta vinculada a la adquisición de un terreno en donde se ejecutará los nuevos proyectos hoteleros de la Compañía. Dicho préstamo se canceló en el proceso de la fusión con Interhotels S.A. (Nota 1-e).

Cuentas por pagar -

Al 31 de diciembre de 2013 el saldo de cuentas por pagar corresponde a préstamos obtenidos de partes relacionadas en dólares americanos, los cuales no devengaron intereses y no tuvieron garantías específicas.

b) Las principales transacciones con partes relacionadas se resumen como sigue:

	<u>2013</u> S/.	<u>2012</u> S/.
Servicios gerenciales Marriott Cusco y otros proyectos	<u>195,017</u>	<u>168,714</u>

En los años 2013 y 2012, no se han generado otra clase de operaciones con partes relacionadas.

Remuneración al personal clave -

La remuneración del Directorio y de la Gerencia clave en el 2013 fue S/.2,055,034 y S/.2,941,281 respectivamente (S/.2,209,393 y S/.2,525,400, respectivamente, en el 2012), las remuneraciones incluyen beneficios de corto plazo, compensación por tiempo de servicio y otros. La Compañía no otorga beneficios de largo plazo a sus Directores ni a su Gerencia clave.

10 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	S/.	S/.
Crédito fiscal del impuesto general a la ventas	2,217,889	2,290,548
Impuesto temporal a los activos netos (ITAN)	1,368,520	998,255
Fondo de garantía - Scotiabank	205,506	187,499
Reembolsos por cobrar al Scotiabank	-	18,189
Préstamo a tercero (a)	6,108,155	-
Pagos a cuenta del impuesto a la renta	3,539,986	2,351,889
Otros menores	<u>534,049</u>	<u>74,959</u>
	<u>13,974,105</u>	<u>5,921,339</u>

(a) El saldo corresponde a un préstamo otorgado a Inversiones Altair S.A.C., el cual es considerado de vencimiento corriente, devenga intereses a una tasa de 4.5% anual y no tiene garantías específicas.

11 INVERSIONES INMOBILIARIAS

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	S/.	S/.
Costo:		
Terreno y edificaciones	8,928,102	8,928,102
Depreciación acumulada:		
Edificaciones	<u>(1,572,843)</u>	<u>(1,414,728)</u>
	<u>7,355,259</u>	<u>7,513,374</u>

Los ingresos percibidos por las rentas de alquiler de los inmuebles de la Compañía y los gastos por reparación y mantenimiento son:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	S/.	S/.
Rentas	1,384,180	1,139,930
Gastos por mantenimiento	<u>(158,115)</u>	<u>(158,115)</u>
	<u>1,226,065</u>	<u>981,815</u>

12 INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPOS

El movimiento del costo y depreciación acumulada de los inmuebles, maquinaria y equipos por los años 2013 y 2012 es el siguiente:

	Terrenos S/.	Edificios e instalaciones S/.	Maquinaria y equipo S/.	Muebles y enseres S/.	Unidades de transporte S/.	Equipo de cómputo S/.	Equipos diversos S/.	Obras en curso S/.	Total S/.
A1 1 de enero de 2012									
Costo	104,897,989	207,175,335	13,810,345	15,804,352	284,185	1,221,782	11,617,178	93,835,168	448,546,334
Depreciación acumulada	-	(29,227,763)	(11,703,692)	(9,590,025)	(147,637)	(1,078,168)	(8,686,644)	-	(60,435,949)
Costo neto	<u>104,897,989</u>	<u>177,947,572</u>	<u>2,106,653</u>	<u>6,214,327</u>	<u>136,528</u>	<u>143,614</u>	<u>2,928,534</u>	<u>93,835,168</u>	<u>388,210,385</u>
Año 2012									
Costo neto al inicio de año	104,897,989	177,947,572	2,106,653	6,214,327	136,528	143,614	2,928,534	93,835,168	388,210,385
Adiciones	-	33,141,988	8,139,119	7,110,665	175,632	663,731	827,114	5,921,220	55,979,469
Costo de retiros	-	-	-	-	(174,327)	-	-	-	(174,327)
Depreciación de retiros	-	-	-	-	81,062	-	-	-	81,062
Reclasificaciones	-	74,828,088	11,814,219	6,428,841	-	19,395	10,134	(93,691,878)	(591,201)
Cargo por depreciación	-	(4,460,771)	(1,070,064)	(2,311,638)	(37,188)	(142,138)	(911,524)	-	(8,933,323)
Costo neto al final de año	<u>104,897,989</u>	<u>281,456,877</u>	<u>20,889,927</u>	<u>17,442,195</u>	<u>181,707</u>	<u>684,602</u>	<u>2,854,258</u>	<u>6,064,510</u>	<u>434,572,065</u>
A1 31 de diciembre de 2012									
Costo	104,897,989	315,145,411	33,763,683	29,343,858	285,490	1,904,908	12,454,426	6,064,510	503,860,275
Depreciación acumulada	-	(33,688,534)	(12,773,756)	(11,901,663)	(103,783)	(1,220,306)	(9,600,168)	-	(69,288,210)
Costo	<u>104,897,989</u>	<u>281,456,877</u>	<u>20,889,927</u>	<u>17,442,195</u>	<u>181,707</u>	<u>684,602</u>	<u>2,854,258</u>	<u>6,064,510</u>	<u>434,572,065</u>
Año 2013									
Costo neto al inicio de año	104,897,989	281,456,877	20,889,927	17,442,195	181,707	684,602	2,854,258	6,064,510	434,572,065
Adiciones	1,014,942	554,745	2,394	81,390	110,792	10,479	57,541	7,424,571	9,256,784
Costo de retiros	-	-	(186,564)	(289,279)	-	(791)	(492,418)	-	(969,052)
Depreciación de retiros	-	-	-	204,806	-	783	474,715	-	680,304
Reclasificaciones	-	9,751,478	(11,918,042)	(4,143,991)	-	1,144,184	7,463,346	(5,741,222)	(3,444,247)
Cargo por depreciación	-	(6,069,896)	(705,571)	(2,629,898)	(45,014)	(423,730)	(1,857,183)	-	(11,731,392)
Costo neto al final de año	<u>105,912,931</u>	<u>285,693,104</u>	<u>8,182,144</u>	<u>10,665,223</u>	<u>247,425</u>	<u>1,415,527</u>	<u>8,500,259</u>	<u>7,747,859</u>	<u>428,364,472</u>
A1 31 de diciembre de 2013									
Costo	105,912,931	325,451,634	21,661,471	24,391,978	396,222	3,058,780	19,482,895	7,747,859	508,703,770
Depreciación acumulada	-	(39,758,530)	(13,479,327)	(14,328,755)	(148,797)	(1,643,253)	(10,982,636)	-	(80,359,298)
Costo	<u>105,912,931</u>	<u>285,693,104</u>	<u>8,182,144</u>	<u>10,665,223</u>	<u>247,425</u>	<u>1,415,527</u>	<u>8,500,259</u>	<u>7,747,859</u>	<u>428,364,472</u>

- a) El gasto por depreciación por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012 se ha distribuido en el estado individual de resultados integrales como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	S/.	S/.
Costo de servicios (Nota 18)	11, 343,795	8,563,340
Gastos de administración (Nota 19)	<u>744,547</u>	<u>369,983</u>
	<u>12, 088,342</u>	<u>8,933,323</u>

- b) El saldo de inmuebles, maquinaria y equipo al 31 de diciembre de 2013 incluye bienes adquiridos a través de contratos de arrendamiento financiero, cuyo valor en libros neto de su depreciación acumulada es S/.54,604,711 (S/.55,671,802 en el 2012). La opción de compra, efectiva al vencimiento de los respectivos contratos es por un monto de S/.100.

- c) Obras en curso -

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 las obras en curso corresponden a los costos incurridos por la Compañía en los proyectos siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	S/.	S/.
Proyecto Hotel Marriott Lima	2,898,308	3,702,377
Proyecto Courtyard San Isidro	1, 616,716	1, 344,488
Proyecto Courtyard Miraflores	<u>3,232,835</u>	<u>1,017,645</u>
	<u>7,747,859</u>	<u>6,064,510</u>

El proyecto Hotel Marriott Lima tiene por objetivo efectuar mejoras en el Hotel para mantener sus instalaciones en óptimas condiciones de funcionamiento. Durante el 2013 se llevó a cabo varios proyectos en diversas aéreas del hotel.

Las obras en curso en los proyectos de San Isidro y Miraflores, corresponden a los desembolsos realizados para el desarrollo de los nuevos proyectos hoteleros de la Compañía (Nota 1-f).

- d) Revaluación de activos -

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía no ha realizado una revaluación de sus inmuebles en razón a que no se ha presentado variaciones relevantes en sus valores razonables. Al 31 de diciembre de 2012 la Compañía realizó el revalúo de su inmueble sobre la base de tasaciones técnicas realizadas por tasadores independientes calificados. Como resultados de estas tasaciones se incrementó el valor del terreno, edificio e instalaciones generando un excedente de revaluación que se abonó al patrimonio, neto de su efecto por impuesto a la renta diferido.

- e) Activos en garantía -

En marzo de 1999 y enero de 2011, la Compañía constituyó un patrimonio fideicometido conformado por el hotel de Lima y por el hotel de Cusco, respectivamente. Dichos patrimonios fideicometidos incluyen las construcciones, los bienes muebles y otros derechos de la Compañía. Estos fideicomisos se constituyeron para garantizar las obligaciones financieras de la Compañía (Notas 13 y 22).

Con fecha 20 de setiembre 2013 se resolvió el Fideicomiso correspondiente al hotel Lima, siendo reemplazado por el Fideicomiso en garantía de Activos de Lima (activos materia de la titulización de bonos), el cual respalda la emisión de bonos de la Compañía. Los inmuebles, maquinaria y equipos que respaldan dicho fideicomiso están valorizados en S/.428,645,559 al 31 de diciembre de 2013.

13 OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	<u>2013</u> S/.	<u>2012</u> S/.
Corriente:		
Préstamo Facility "A" (a)	-	16,615,011
Pagares Scotiabank Perú S.A.A. (b)	-	28,165,500
Arrendamiento financiero (c)	3,579,109	-
Retro arrendamiento financieros (c)	1,719,540	-
Préstamo de mediano plazo (c)	<u>595,758</u>	<u>1,333,057</u>
	<u>5,894,407</u>	<u>46,113,568</u>
No corriente:		
Arrendamiento financiero (c)	42,118,973	41,446,472
Retroarrendamiento financiero (c)	20,526,840	20,233,711
Préstamo de mediano plazo (c)	7,290,394	7,044,783
Emisión de bonos	<u>110,633,128</u>	-
	<u>180,569,335</u>	<u>68,724,966</u>
	<u>186,463,742</u>	<u>114,838,534</u>

a) Préstamos Facility "A"

Contrato de refinanciamiento de fecha 30 de setiembre de 2005 por US\$16.6 millones. Este préstamo se cancela en cuotas trimestrales que totalizan pagos anuales de US\$1.5 millones entre el 2005 y 2011 más un pago final de US\$6.1 millones en 2012.

La tasa anual de interés del préstamo fue 4.29% para el 2005 y 6.86% para el 2006 hasta el 2012.

El 8 de noviembre del 2013 esta obligación financiera fue cancelada con una emisión de bonos que realizó la empresa.

b) Pagarés a corto plazo -

La Gerencia tomo un pagaré puente con vencimiento durante el segundo semestre de 2013 para cancelar otros pagarés de corto plazo. Todos estos instrumentos de corto plazo fueron cancelados con la emisión de bonos llevada a cabo en noviembre detallada en el acápite (d)

c) Arrendamiento y retroarrendamiento financiero -

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía mantiene para el financiamiento del Hotel de Cusco tres contratos de crédito enmarcados en un gran contrato denominado "Contrato Operativo de Financiamiento" por US\$27.87 millones los cuales se detallan a continuación:

Contrato de arrendamiento financiero -

Establecido para cubrir los costos de la construcción de la edificación y las instalaciones del Hotel en Cusco el cual asciende a US\$16.6 millones, con una tasa de interés de 6.85% hasta la fecha de consolidación en la que se han realizado todos los desembolsos necesarios para la puesta en operación del hotel y 6.60% por las cuotas que tendrán vencimiento hasta julio de 2017.

Contrato de retroarrendamiento financiero -

Corresponde al contrato de retroarrendamiento financiero por los costos incurridos en la construcción del hotel hasta por un importe de US\$8.2 millones, que tiene una tasa de interés de 6.85% hasta la fecha de consolidación en la que se han realizado todos los desembolsos necesarios para la puesta en operación del hotel y 6.60% por las cuotas que tendrán vencimiento hasta julio de 2017.

Contrato de préstamo de mediano plazo -

Corresponde a una línea de crédito para cubrir los demás costos del hotel que asciende a US\$1.34 millones, con una tasa de intereses de 6.85% y 6.60% por las precuotas y para su vencimiento hasta julio del 2017, respectivamente.

De acuerdo con estos contratos, y con el crédito de mediano plazo, conjuntamente regulados en el "Contrato Operativo de Financiamiento", como se mencionó anteriormente con vencimientos en el 2017, la Compañía se comprometió a mantener ciertos límites de endeudamiento, que coinciden con lo pactado al momento en que se firmó el crédito para el Hotel de Lima (Facility "A" y "B") que se indican a continuación:

- (i) Ratio de servicio de deuda mayor a 1.25:1: Calculado según los fondos disponibles para servir la deuda sobre la suma de los pagos de la deuda (amortización más intereses) para el mismo período.
- (ii) Ratio de apalancamiento menor o igual a 1.5: Calculado de acuerdo al monto de endeudamiento total de la empresa sobre el patrimonio de la misma.

d) Bonos -

El 8 de noviembre del 2013, la Compañía realizó una emisión exitosa de bonos titulizados en el mercado local a través de una oferta pública primaria mediante subasta Holandesa, con vencimiento el 8 de noviembre de 2033, colocándose el 100% de lo emitido captando el valor de US\$40 millones, a una tasa de 7.28125% con una duración de 20 años (que incluye 10 años de gracia). Esta primera emisión logró una sobredemanda de 2.3 veces el monto emitido.

Scotiabank Perú desempeñó el rol de Estructurador y Agente Colocador y además el de Emisor y Fiduciario de la titulación (mediante Scotia Titulizadora). La innovadora estructura de la transacción, que permitió que los bonos obtuvieran una clasificación de AA local por Apoyo y Equilibrium incluyó, entre otras características, un fideicomiso de titulación de los flujos de JW Marriott Lima y un fideicomiso en garantía de los activos del hotel (valuado en aproximadamente US\$ 100 millones).

Conforme a la cláusula vigésima primera del Acto Constitutivo de Fideicomiso de Titulación y el Contrato Marco de la Emisión de Bonos de Titulación, la Compañía tiene la obligación de cumplir con los siguientes resguardos:

- a) Ratio de Flujos Cedidos (Hotel Lima) que deberá ser mayor de 1.25
- b) Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda que deberá ser mayor a 1.25
- c) Ratio de Apalancamiento que deberá ser menor a 1.50
- d) Ratio de Cobertura de Activos que deberá ser menor a 0.65

De los US\$40 millones obtenidos en la emisión de bonos, un aproximado de US\$20 millones se invertirán en el Proyecto Courtyard Miraflores y el saldo restante se utilizó para efectuar las cancelaciones del Facility A y los pagarés a corto plazo.

14 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	S/.	S/.
Remuneraciones y beneficios sociales	1,240,503	1,106,692
Anticipo de clientes	1,124,454	929,162
Impuestos y contribuciones sociales	787,020	693,128
Bonos por pagar a gerentes y asociados	1,517,110	1,437,314
Puntos de servicios	880,085	591,435
Depósito en garantía por local arrendado	419,400	382,650
Servicios de gerencia	441,035	215,822
Licencias y royalty	284,636	220,364
Provisión de Intereses por pagar	1,340,507	-
Otros	1,885,786	3,950,922
	<u>9,920,536</u>	<u>9,527,489</u>

15 IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

Al 31 de diciembre, el análisis del impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	S/.	S/.
Activo diferido		
Reversión esperada en los próximos 12 meses	4,667,413	1,741,040
Reversión esperada después de 12 meses	<u>1,995,583</u>	<u>254,542</u>
	<u>6,662,996</u>	<u>1,995,582</u>
Pasivo diferido		
Reversión esperada en los próximos 12 meses	(4,667,413)	(7,571,582)
Reversión esperada después de 12 meses	(59,987,803)	(51,836,577)
	<u>(64,655,216)</u>	<u>(59,408,159)</u>
Impuesto a la renta diferido neto	<u>(57,992,220)</u>	<u>(57,412,577)</u>

El movimiento del impuesto a la renta diferido por año terminado el 31 de diciembre de 2013 y de 2012 es el siguiente:

	<u>Saldo inicial</u>	<u>(Cargo) abono a resultados</u>	<u>Saldo final</u>
	S/.	S/.	S/.
Año 2013:			
Vacaciones	274,038	29,798	303,836
Provisiones diversas	19,883	217	20,100
Perdida tributaria compensable	1,701,663	4,637,398	6,339,061
Diferencia en tasas de depreciación	(15,534,963)	(5,257,596)	(20,792,559)
Revaluación de inmueble	(41,077,074)	337,881	(40,739,193)
Gastos de estructuración de bonos	-	(362,061)	(362,061)
Diferencia en cambio	(2,796,124)	34,720	(2,761,404)
	<u>(57,412,577)</u>	<u>(579,643)</u>	<u>(57,992,220)</u>

	<u>Saldo inicial</u> S/.	<u>(Cargo) abono a resultados</u> S/.	<u>Saldo final</u> S/.
Año 2012:			
Vacaciones	242,269	31,769	274,038
Provisiones diversas	12,274	7,609	19,883
Pérdida acumulada	-	1,701,663	1,701,663
Diferencia de tasas de depreciación	(8,769,377)	(6,765,585)	(15,534,963)
Revaluación de inmueble	(41,414,956)	337,881	(41,077,074)
Diferencia de cambio	(1,652,246)	(1,143,879)	2,796,124)
	<u>(51,582,036)</u>	<u>(5,830,541)</u>	<u>(57,412,577)</u>

16 PATRIMONIO

a) Capital

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 el capital autorizado, suscrito y pagado de acuerdo con los estatutos de la Compañía y sus modificaciones está representado por 76, 250,071 acciones comunes cuyo valor nominal es S/.1 cada una.

A la fecha se encuentra pendiente de capitalización el ajuste de corrección monetaria de años anteriores de la cuenta capital por S/.71.

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

<u>Porcentaje de participación individual del capital</u>	<u>Número de accionistas</u>	<u>Porcentaje total de participación</u>
De 0.01 al 10.00	5	13.95
De 10.01 al 40.00	4	86.05
	<u>9</u>	<u>100.00</u>

b) Acciones en tesorería -

Como resultado de la fusión con Interhotels S.A.C. (Nota 1-e), la Compañía adquirió 285,000 de sus propias acciones. Las acciones son mantenidas como "acciones de tesorería". Estas acciones han sido totalmente pagadas.

c) Capital adicional -

El saldo de este rubro representa aportes recibidos de accionistas por los que a la fecha está pendiente la emisión de las acciones correspondientes. Estos fondos fueron usados para cubrir los costos de la construcción del Hotel de Cusco descrito en la Nota 1-d.

d) Reserva legal -

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, la reserva principalmente se constituye con la transferencia del 10% de la utilidad neta hasta alcanzar un monto equivalente al 20% del capital pagado. En ausencia de utilidades o de reservas de libre disposición, la reserva legal deberá ser aplicada a la compensación de pérdidas, debiendo ser repuesta con utilidades de ejercicios posteriores. Esta reserva puede ser capitalizada siendo igualmente obligatoria su reposición.

e) Excedente de revaluación -

Corresponde al incremento del valor de los terrenos, inmuebles e instalación efectuados como consecuencia de la revaluación efectuada por peritos tasadores independientes. El excedente de revaluación se transfiere a los resultados acumulados en la medida que se realice, ya sea a través de su depreciación o cuando los activos que le dieron origen se retiren o se vendan.

En los años 2013 y 2012 la Compañía ha transferido a resultados acumulados la porción del excedente de revaluación realizado de S/.788,390.

f) Resultados acumulados -

Los dividendos a favor de accionistas distintos de personas jurídicas domiciliadas, están afectos a la tasa del 4.1% por concepto de impuesto a la renta de cargo de estos accionistas; dicho impuesto es retenido y liquidado por la Compañía.

17 SITUACION TRIBUTARIA

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

	<u>2013</u> S/.	<u>2012</u> S/.
Impuesto a la renta diferido (Nota 15)	<u>579,643</u>	<u>5,830,542</u>
	<u>579,643</u>	<u>5,830,542</u>

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

	<u>2013</u> S/.	<u>2012</u> S/.
(Pérdida) utilidad antes del impuesto a la renta	(4, 882,183)	15,776,740
Mas:		
Adiciones	15, 181,479	10,218,684
Menos:		
Deducciones	(25,757,290)	(31,667,632)
Pérdida tributaria del ejercicio	(15,457,994)	(5,672,208)
Pérdida tributaria de años anteriores	(5,672,208)	-
Pérdida tributaria arrastrable	(21,130,202)	(5,672,208)

La pérdida será compensada, de acuerdo con lo declarado a la Administración Tributaria, con las utilidades tributarias de cada ejercicio durante cuatro años contados a partir del año inmediato posterior al de su generación. Transcurrido el plazo de cuatro años, cualquier remanente que no hay sido compensado no podrá compensarse contra las utilidades tributarias de ejercicios posteriores.

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

	<u>2013</u> S/.	<u>2012</u> S/.
(Pérdida)/utilidad antes de impuestos	(4,882,183)	15,776,740
Impuesto calculado aplicando la tasa de 30%	(1,464,655)	4,733,022
Gastos no deducibles	4,554,443	3,065,605
Ingresos no gravados	(2,510,145)	(1,968,085)
Impuesto a la renta del año	<u>579,643</u>	<u>5,830,542</u>

- c) La administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser el caso, corregir el impuesto a la renta determinado por la Compañía en un plazo de cuatro años, contados a partir del 1 de enero del año siguiente al de la presentación de la declaración jurada del impuesto (años sujetos a fiscalización). Los años 2009 al 2013, inclusive están sujetos a fiscalización. Debido a que pueden producirse diferencias en la interpretación por parte de la Administración Tributaria sobre normas aplicables a la Compañía, no es posible anticipar a la fecha si se producirán pasivos tributarios adicionales como resultado de eventuales revisiones. Cualquier impuesto adicional, multas e intereses, si se produjeran, serán reconocidos en los resultados del año en el que la diferencia de criterios con la Administración Tributaria se resuelva. La Gerencia estima que no surgirán pasivos de importancia como resultado de estas posibles revisiones.
- d) Para propósito de la determinación del Impuesto a la renta 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 esta norma, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía.
- e) Impuesto Temporal a los Activos Netos -

Este impuesto grava a los generadores de rentas de tercera categoría sujetos al régimen general del Impuesto a la Renta. A partir del año 2009, la tasa del impuesto es de 0.4% aplicable al monto de los activos netos que excedan S/.1 millón.

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

18 COSTO DE SERVICIOS

Los costos de servicios por los años terminados el 31 de diciembre comprenden:

	<u>2013</u> S/.	<u>2012</u> S/.
Alojamiento		
Gastos de personal	4,407,436	3,156,350
Servicios prestados por terceros	320,190	228,391
Tributos	60,593	14,969
Otros gastos de gestión	6,398,330	3,737,761
Depreciación de activos fijos (Nota 12)	11,343,795	8,563,340
Provisiones del ejercicio	296,379	197,310
	<u>22,826,723</u>	<u>15,898,121</u>

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	S/.	S/.
Alimentos y bebidas		
Consumo de alimentos, bebidas y suministros diversos	8,856,291	7,003,050
Gastos de personal	5,231,195	4,107,795
Servicios prestados por terceros	670,416	584,600
Tributos	1,926	1,608
Otros gastos de gestión	1,439,147	922,275
Provisiones del ejercicio	<u>339,884</u>	<u>258,992</u>
	<u>16,538,859</u>	<u>12,878,320</u>

Otros servicios		
Consumo de alimentos, bebidas y suministros diversos	773,847	440,445
Gastos de personal	753,155	647,723
Servicios prestados por terceros	2,829,215	2,647,063
Tributos	7,735	4,549
Otros gastos de gestión	598,532	542,466
Depreciación inversión inmobiliaria (Nota 11)	158,115	158,115
Provisiones del ejercicio	<u>50,550</u>	<u>35,463</u>
	<u>5,171,149</u>	<u>4,475,824</u>

19 GASTOS GENERALES Y DE ADMINISTRACION

Los gastos generales y de administración por los años terminados el 31 de diciembre comprenden:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	S/.	S/.
Gastos de personal	8,144,018	7,071,692
Servicios prestados por terceros	11,078,731	8,734,410
Servicios de gerencia Marriott S.A.C. (Nota 1-c, 1-d)	3,496,492	3,204,012
Otros gastos de gestión	8,750,037	6,657,895
Licencias (Notas 1-c, 1-d)	3,866,563	3,217,813
Tributos	1,037,829	905,630
Depreciación de activos fijos (Nota 12)	744,547	369,983
Amortización	225,951	86,087
Provisiones del ejercicio	<u>603,890</u>	<u>365,135</u>
	<u>37,948,058</u>	<u>30,612,657</u>

20 GASTOS DE VENTAS

Los gastos de ventas por los años terminados el 31 de diciembre comprenden:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	S/.	S/.
Otros gastos de gestión	3,772,125	3,254,264
Gastos de personal	1,881,502	1,555,692
Servicios prestados por terceros	1,705,788	1,127,271
Provisiones del ejercicio	127,061	102,564
Tributos	<u>49,934</u>	<u>41,739</u>
	<u>7,536,410</u>	<u>6,081,530</u>

21 GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros por los años terminados el 31 de diciembre comprenden:

	<u>2013</u> S/.	<u>2012</u> S/.
Intereses por sobregiros y préstamos bancarios	7,906,449	2,631,904
Medición al valor descontado	7,826	173,301
Otros intereses y gastos bancarios	<u>537,771</u>	<u>274,250</u>
	<u>8,452,046</u>	<u>3,079,455</u>

22 COMPROMISOS Y GARANTIAS OTORGADAS

- Mediante contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía del 20 de enero del 2011, la compañía entrego en dominio a la Fiduciaria SA los activos y flujos correspondientes al JW Marriott Hotel Cusco para garantizar el arrendamiento financiero y el contrato de préstamo de mediano plazo indicados previamente en la Nota 13.
- Con la colocación y la emisión de los bonos, Inversiones La Rioja S.A. se encuentra en la obligación de llevar una Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda equivalente al 50% del siguiente cupón durante el período de gracia (primeros 10 años) y al 100% de la siguiente cuota durante el período restante (del año 11 al 20). Dicha reserva se utilizaría para cubrir la cuota correspondiente a la siguiente fecha de vencimiento en caso los fondos sean insuficientes en algún momento. Asimismo, dentro del programa de la emisión, también se ha otorgado una fianza solidaria a favor de los Obligacionistas y del Patrimonio Fideicometido.

23 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de aprobación de los estados financieros individuales por parte del Directorio, no han ocurrido eventos posteriores que requieran ser revelados en notas a los estados financieros.