



Building a better
working world

Medina, Zaldivar, Paredes & Asociados
Sociedad Civil de R. L.

Dictamen de los auditores independientes

A los señores Accionistas de Administradora del Comercio S.A.:

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Administradora del Comercio S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2013, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas (Incluidas en las notas 1 a 22 adjuntas).

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

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

Responsabilidad del Auditor

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

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

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

Administradora del Comercio S.A.
Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012

	Nota	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Activo			
Activo corriente			
Efectivo	3	78	1,229
Cuentas por cobrar comerciales, neto	4	4,828	5,973
Cuentas por cobrar a vinculadas	19	277	285
Otras cuentas por cobrar, neto	5	4,915	8,073
Existencias, neto	6	3,584	3,849
Otros activos	7	1,581	1,581
Activo por impuesto a la renta diferido	13(g)	29	-
Total activo corriente		15,292	20,990
Cuentas por cobrar comerciales, neto	4	10,839	14,027
Cuentas por cobrar a vinculadas	19	9,408	-
Otras cuentas por cobrar, neto	5	7,234	7,236
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	8	7,581	7,580
Propiedades de inversión	9	4,790	2,266
Otros activos	7	7,988	9,659
Mobiliario y equipo, neto		307	270
Activos intangibles, neto		7	-
Total activo		63,446	62,028
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar comerciales		145	66
Cuentas por pagar a vinculadas	19	2,169	1,898
Otras cuentas por pagar	10	873	771
Total pasivo corriente		3,187	2,735
Cuentas por pagar a vinculadas	19	5,024	7,552
Provisiones diversas	11	27,192	25,685
Ingresos diferidos		477	350
Total pasivo		35,880	36,322
Capital social	12	28,911	28,911
Reserva legal		267	267
Pérdidas acumuladas		(1,612)	(3,472)
Total patrimonio neto		27,566	25,706
Total pasivo y patrimonio neto		63,446	62,028

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

Administradora del Comercio S.A.

Estado de resultados integrales

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

	Nota	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Ingresos operacionales	14	8,330	12,553
Costo de operación	15	(3,842)	(5,421)
Utilidad bruta		4,488	7,132
Gastos operativos			
Valorización de propiedades de inversión	9(c)	1,751	943
Gastos de administración	16	(2,609)	(2,577)
Otros Ingresos (gastos), neto	17	(2,817)	(2,153)
Utilidad operativa		813	3,345
Otros Ingresos (gastos)			
Ingresos financieros	18	1,533	772
Gastos financieros	18	(777)	(1,038)
Diferencia en cambio neta		434	(190)
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		2,003	2,889
Impuesto a las ganancias	13(f)	(143)	-
Utilidad neta del año		1,860	2,889
Otros resultados Integrales		-	-
Total de resultados Integrales del periodo		1,860	2,889

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

Administradora del Comercio S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto

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

	Capital social S/.(000)	Reserva legal S/.(000)	Resultados acumulados S/.(000)	Total S/.(000)
Saldos al 1 de diciembre de 2012	28,911	267	(6,361)	22,817
Utilidad neta	-	-	2,889	2,889
Saldos al 31 de diciembre de 2012	28,911	267	(3,472)	25,706
Utilidad neta	-	-	1,860	1,860
Saldos al 31 de diciembre de 2013	28,911	267	(1,612)	27,566

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

Administradora del Comercio S.A.

Estado de flujos de efectivo

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

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Efectivo proveniente de las actividades de operación		
Utilidad neta	1,860	2,889
Más (menos) ajustes a la utilidad neta:		
Depreciación	87	85
Estimación de cobranza dudosa para cuentas por cobrar comerciales	1,006	411
Recuperos de cuentas por cobrar comerciales estimadas como de cobranza dudosa	(119)	(383)
Diferencia de cambio de estimación para cuentas de cobranza dudosa	(435)	(2,048)
Impuesto a la renta diferido	(29)	-
Estimación para desvalorización de existencias	-	21
Valor razonable de las propiedades de inversión	(1,764)	(942)
Variación de provisiones diversas	1,507	1,686
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo:		
Disminución de cuentas por cobrar comerciales	3,732	12,820
Aumento de cuentas por cobrar diversas	(9,400)	(3,482)
Venta de otros activos	911	3,942
Disminución de existencias	265	216
Aumento (disminución) de cuentas por pagar comerciales	78	(102)
Aumento de tributos, remuneraciones y otras cuentas por pagar	102	41
Retención de efectivo por SUNAT	4,206	(7,839)
Aumento de efectivo y equivalente de efectivo proveniente de las actividades de operación	<u>2,007</u>	<u>7,315</u>

Estado de flujos de efectivo (continuación)

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Actividades de inversión		
Compra de activo fijo	(124)	(33)
Aumento Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	(7,580)
Disminución de efectivo y equivalente de efectivo proveniente de actividades de Inversión	<u>(124)</u>	<u>(7,613)</u>
Actividades de financiamiento		
Disminución de cuentas por pagar a relacionada	<u>(3,034)</u>	<u>(2,981)</u>
Disminución de efectivo y equivalentes de efectivo proveniente de actividades de financiamiento	<u>(3,034)</u>	<u>(2,981)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	(1,151)	(4,502)
Saldo de efectivo al inicio	<u>1,229</u>	<u>4,508</u>
Saldo de efectivo al final	<u>78</u>	<u>1,229</u>

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

Administradora del Comercio S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012

1. Identificación y actividad económica

(a) Identificación-

Administradora del Comercio S.A. (en adelante la **Compañía**) se constituyó en Lima, Perú, en setiembre de 2004 mediante un proceso de reorganización simple del ex Banco de Comercio S.A., que consistió en la identificación y segregación de un bloque patrimonial compuesto por activos y pasivos que fueron transferidos como aporte a una nueva entidad que mantuvo el nombre de Banco de Comercio S.A. El bloque patrimonial no transferido quedó en poder del ex Banco de Comercio S.A., el cual cambió su denominación y objeto social por el de Administradora del Comercio S.A.

El domicilio fiscal de la compañía se encuentra ubicado en Calle Clemente X Nro. 135, distrito de Magdalena del Mar, Lima, Perú.

(b) Actividad económica-

Su actividad principal es el desarrollo de actividades inmobiliarias en general, incluyendo la compra-venta, arrendamiento y administración de inmuebles; construcción y distribución de materiales de construcción y demás actividades complementarias. Asimismo se dedica a la prestación de servicios y actividades en todos los ámbitos empresariales, en especial en las áreas de finanzas, mercado de capitales, logística, servicios de cobranzas o recupero de crédito y asesoría y consultoría empresarial en general.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 fueron aprobados en Junta General de Accionistas realizadas el 27 de marzo de 2013. Los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 adjuntos han sido aprobados por la Gerencia, y serán presentados para la aprobación del Directorio y la Junta General de Accionistas dentro de los plazos establecidos por ley. En opinión de la Gerencia los estados financieros adjuntos serán aprobados sin modificaciones.

2. Principales principios y políticas contables

2.1 Bases para la preparación y presentación -

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión las cuales han sido medidos a su valor razonable. Los estados financieros se presentan en Nuevos Soles (moneda funcional y de presentación), excepto cuando se indique lo contrario.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

- **NIIF 12 "Divulgación de Intereses en otras entidades"**
 La NIIF 12 Incluye todas las divulgaciones que antes se encontraban en la NIC 27, NIC 28 y NIC 31 en relación con los estados financieros consolidados, los intereses que tiene una entidad en subsidiarias, negocios conjuntos, asociadas y entidades estructuradas.

- **NIIF 13 "Medición del valor razonable"**
 La NIIF 13 establece una guía única de orientación para todas las mediciones al valor razonable de acuerdo con las NIIF, dando pautas sobre cómo efectuar dichas mediciones; pero no cambia cuándo una entidad está obligada a usar el valor razonable. La NIIF 13 define el valor razonable como un precio de salida.

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

- **Mejoras anuales (emitidas en mayo de 2012) realizadas a la NIC 1, NIC 16, NIC 32, NIC 34 y NIIF 1**
 La Información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera emitidos por el IASB.

2.2 Resumen de principios y prácticas contables significativas -

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

(i) Activos financieros

Reconocimiento inicial y medición -

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

Medición posterior -

A los fines de su medición posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados -

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen a los activos mantenidos para negociación y los activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociación si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados.

La Compañía no designó ningún activo financiero como un activo financiero al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

Préstamos y cuentas por cobrar -

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

En esta categoría se incluye el efectivo y equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar comerciales, las cuentas por cobrar a vinculadas y las otras cuentas por cobrar.

Notas a los estados financieros (continuación)

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento -

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimientos fijos, se clasifican como mantenidos hasta su vencimiento cuando la Compañía tiene la intención manifiesta y la capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento. Después de la medición inicial, estos activos se miden por su costo amortizado utilizando el método de la TIE, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la TIE se reconoce como ingresos financiero en el estado de resultados. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados como costos financieros.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, en esta categoría se clasifican los bonos subordinados adquiridos al Banco de Comercio S.A.

Inversiones financieras disponibles para la venta -

Las inversiones financieras disponibles para la venta incluyen inversiones en títulos de patrimonio y títulos de deuda. Las inversiones en títulos de patrimonio clasificadas como disponibles para la venta son aquellas que no se clasifican ni como mantenidas para negociar, ni como al valor razonable con cambios en resultados.

Después de la medición inicial, las inversiones financieras disponibles para la venta se miden por su valor razonable, y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen en otros resultados integrales y son acreditadas en la ganancia no realizada neta por inversiones financieras disponibles para la venta hasta que la inversión sea dada de baja. En ese momento, la ganancia o pérdida acumulada se reconoce como una ganancia o pérdida operativa, o se considera como un deterioro del valor de la inversión, momento en el cual, la pérdida acumulada se reclasifica del estado de resultados integrales al estado de resultados como costos financieros. Los intereses ganados por las inversiones financieras disponibles para la venta se calculan utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

La Compañía evalúa periódicamente si su capacidad de vender sus inversiones financieras disponibles para la venta en un futuro cercano, siguen siendo apropiados. Cuando, en circunstancias excepcionales, la Compañía no puede negociar estos activos financieros debido a mercados inactivos, la Compañía puede optar por reclasificarlos, si es que la Gerencia tiene la capacidad e intención de negociarlos en un futuro cercano hasta su vencimiento.

Notas a los estados financieros (continuación)

Baja en cuentas -

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

- Los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo han expirado;
- La Compañía ha transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de intermediación, y (a) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo o (b) la Compañía no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero ha transferido el control del mismo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo de un activo, o haya celebrado un acuerdo de transferencia pero no haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo se sigue reconociendo. En este caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido

(ii) Deterioro de activos financieros

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Activos financieros contabilizados al costo amortizado -

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

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

(iii) Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y medición -

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

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

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y cuentas por pagar a vinculadas.

Medición posterior -

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

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados -

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

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

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

Pasivos financieros al costo amortizado -

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

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

En esta categoría se incluyen las cuentas por pagar comerciales y cuentas por pagar a vinculadas.

Notas a los estados financieros (continuación)

Baja en cuentas -

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

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

(iv) Compensación de Instrumentos financieros

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

(b) Transacciones en moneda extranjera -

La Compañía ha determinado que su moneda funcional y de presentación es el Nuevo Sol.

Se consideran transacciones en moneda extranjera a aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas en la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de liquidación de las operaciones o del estado de situación financiera, las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio resultante de la liquidación de dichas transacciones y de la traslación de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a los tipos de cambio de la fecha del estado de situación financiera, son reconocidas en el rubro "Diferencia en cambio, neta", en el estado de resultados Integrales.

Los activos y pasivos no monetarios se registran en la moneda funcional al tipo de cambio prevaleciente a la fecha de la transacción.

(c) Efectivo y equivalente de efectivo -

El efectivo y equivalente de efectivo en el estado de situación financiera comprende los depósitos en bancos con vencimientos originales menores a 90 días desde su fecha de adquisición. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo y los depósitos a plazo con vencimientos originales menores a 90 días.

Notas a los estados financieros (continuación)

(d) Existencias -

Comprenden los bienes muebles e inmuebles recibidos por ejecución de garantías que respaldan cuentas por cobrar comerciales y que se valúan al costo o valor neto de realización, el menor, y serán puestos en venta para realizarios. La estimación para desvalorización de existencias resulta de la comparación del valor de realización con el valor de libros.

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

Las existencias se originan también cuando existe un cambio en el uso de inmuebles mantenidos como propiedades de inversión evidenciado por el inicio de un desarrollo urbano inmobiliario, los cuales son reclasificados a las existencias, a su valor razonable a la fecha de reclasificación.

Asimismo, la Compañía adquiere inmuebles en litigio al accionista mayoritario a su valor de mercado sustentado con tasaciones de un tercero. Estos inmuebles en litigio corresponden a inmuebles por los cuales la Compañía ha iniciado procesos judiciales para desalojar a los habitantes de dichos inmuebles. Cuando estos inmuebles son adquiridos inicialmente se registran como "Otros activos" y en la medida que los inmuebles son desalojados por los habitantes, se reclasifican a "Existencias".

(e) Gastos pagados por anticipado -

Los criterios adoptados para el registro de estas partidas son:

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

(f) Propiedades de Inversión -

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

Las propiedades de Inversión se registran inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción, impuestos, honorarios legales y cuando son aplicables los costos por préstamos. El importe en libros también incluye el costo de reemplazar parte de una propiedad de inversión existente en el momento en que se incurre dichos costos, si los criterios de reconocimiento se cumplen.

Posterior al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden a su valor razonable. El valor razonable de las propiedades de inversión se determina al cierre del periodo sobre el que

Notas a los estados financieros (continuación)

se informa y está determinado sobre precios de mercado, ajustado de ser aplicable, por cualquier diferencia en la naturaleza, ubicación y condición de cada activo específico. De no contar con información disponible, la Compañía usa métodos de valuación alternativos tales como precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos descontados. Las valuaciones son realizadas por profesionales externos a la Compañía, que tienen experiencia en la valuación de activos de la misma ubicación y categoría de los inmuebles sujetos a valuación y alternativamente por estimaciones de la Gerencia.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados Integrales. Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando se disponen vía su venta. Cuando la Compañía vende una propiedad a su valor razonable, este valor corresponde a la última medición del valor razonable realizada previa a la venta. La ganancia o pérdida se reconoce en el estado de resultados Integrales. Durante los años 2013 y 2012 no ha habido ventas de propiedades de inversión.

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

(g) Deterioro del valor de activos no financieros -

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

Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo (UGE) excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable. Al evaluar el valor en uso de un activo, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo.

Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta transacciones recientes del mercado, si las hubiere. Si no pueden identificarse este tipo de transacciones, se utiliza un modelo de valoración que resulte apropiado.

Las pérdidas por deterioro del valor correspondientes a las operaciones continuas, se reconocen en el estado de resultados Integrales en aquellas categorías de gastos que correspondan con la función del activo deteriorado.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

(h) **Costos de financiamiento -**

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

(i) **Beneficios a los empleados -**

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

(j) **Participación en utilidades -**

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por participación de los trabajadores en las utilidades sobre la base de las disposiciones legales vigentes. La participación de los trabajadores en las utilidades equivale a 5 por ciento de la materia imponible determinada por la Compañía, de acuerdo con la legislación del impuesto a la renta vigente.

(k) **Provisiones -**

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

(1) Impuestos -

Impuesto a las ganancias corriente -

Los activos y pasivos corrientes por impuesto a las ganancias se miden por los importes que se esperan recuperar o pagar a la Administración Tributaria. Las tasas imponibles y las leyes tributarias fiscales utilizadas para computar el impuesto son aquellas que están aprobadas o cuyo procedimiento de aprobación se encuentra próximo a completarse a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Impuesto a las ganancias diferido -

El impuesto a las ganancias diferido se reconoce utilizando el método del pasivo sobre las diferencias temporales entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus respectivos importes en libros a la fecha del estado situación financiera.

Los pasivos por impuesto a las ganancias diferido se reconocen por todas las diferencias temporales imponibles, salvo las diferencias temporales imponibles relacionadas con las inversiones en subsidiarias y entidad controlada de forma conjunta, cuando la oportunidad de su reversión se pueda controlar, y sea probable que las mismas no se reversen en el futuro cercano.

Los activos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles, y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias arrastrables no utilizadas, en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles disponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias temporales deducibles, y/o se puedan utilizar dichos esos créditos fiscales y pérdidas tributarias arrastrables, salvo las diferencias temporales deducibles relacionadas con las inversiones en subsidiarias y entidad controlada de forma conjunta, donde los activos por impuesto diferido se reconocen solamente en la medida en que sea probable que las diferencias temporales deducibles se reviertan en un futuro cercano, y que existan ganancias imponibles disponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias.

El importe en libros de los activos por impuesto a las ganancias diferido se revisa en cada fecha de cierre del período a reportar y se reduce en la medida en que ya no sea probable que exista suficiente utilidad imponible para permitir que se utilice la totalidad o una parte de dichos activos. Los activos por impuesto a las ganancias diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha de cierre del período a reportar y se reconocen en la medida en que se torne probable que las utilidades imponibles futuras permitan recuperar dichos activos.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, en base a las tasas impositivas y leyes tributarias que fueron aprobadas a la fecha del estado de situación financiera, o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse.

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

Impuesto general a las ventas -

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

- Cuando el impuesto general a las ventas (IGV) incurrido en una adquisición de activos o servicios no resulta recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso el IGV se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte de la partida del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya están expresadas con el importe del IGV incluido.

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

(m) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -

(m.1) Ingresos por venta de bienes -

Los ingresos por venta de bienes se reconocen, según sea el caso, cuando:

- Se transfiere al comprador los riesgos y beneficios importantes de la propiedad de los bienes, con independencia de la cesión o no del título legal de propiedad;
- La empresa no retiene ninguna clase de implicancia gerencial en el grado generalmente asociado con la propiedad, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos;
- El importe de los ingresos puede cuantificarse confiablemente;
- Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán a la Compañía; y,
- Los costos incurridos o por incurrir respecto a la transacción pueden cuantificarse confiablemente.

Notas a los estados financieros (continuación)

(m.2) **Intereses y comisiones de créditos de las carteras transferidas en el proceso de reorganización del ex - Banco de Comercio, nota 1 -**

Los Ingresos por intereses y comisiones de créditos son reconocidos utilizando el método de la tasa de Interés efectiva, conforme se devengan, excepto por los intereses de créditos vencidos y en cobranza judicial, que se reconocen conforme se perciben.

(m.3) **Ingresos por arrendamientos -**

Los ingresos provenientes de los alquileres, menos los costos directos iniciales que la Compañía incurre por estos arrendamientos, se reconocen siguiendo el método de línea recta durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

(m.4) **Ingresos por recuperación de cartera adquirida al Banco de Comercio S.A. y al accionista mayoritario -**

Los ingresos provenientes de la recuperación de la cartera adquirida al Banco de Comercio S.A y al accionista mayoritario se reconocen en la medida que las carteras son cobradas por tratarse de cartera de dudosa recuperabilidad.

(m.5) **Ingresos por Intereses sobre depósitos**

Los ingresos por Intereses sobre depósitos son reconocidos conforme se devengan.

(n) **Reconocimiento de costos y gastos -**

El costo de ventas de los bienes adjudicados por ejecución de garantías incluidos en el rubro de existencias se registra cuando se transfiere al comprador los riesgos y beneficios de la propiedad de dichos bienes.

Los gastos por cargos de servicio de alquileres de inmuebles se registran a medida que estos son brindados, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por el correspondiente servicio por alquiler.

Los costos relacionados con la recuperación de cartera corresponden a los desembolsos realizados por la adquisición de cartera y los desembolsos incurridos en la gestión de cobranza de créditos y se registran cuando se devengan.

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

(o) **Contingencias -**

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

(p) **Medición del valor razonable -**

La Compañía mide sus propiedades de inversión al valor **razonable en cada fecha del estado de situación financiera**. Asimismo, el valor razonable de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado es divulgado en la nota 21.

El valor **razonable** es el precio que se recibiría por vender **un activo** o que se pagaría al transferir un pasivo en una **transacción ordenada** entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por la Compañía.

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

La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible.

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

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

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

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte.

Notas a los estados financieros (continuación)

La Gerencia de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la Gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

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

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

2.3 Juicios, estimados y supuestos contables significativos

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

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

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

- (i) Deterioro de activos no financieros, nota 2.2 (g)
- (ii) Provisión por desvalorización de existencias, nota 2.2 (d)
- (iii) Deterioro de activos financieros, nota 2.2 (a)(ii)
- (iv) Estimación de provisiones por contingencias, nota 2.2 (k)
- (v) Impuesto a las ganancias, nota 2.2 (l)
- (vi) Valor razonable de las propiedades de inversión, nota 2.2 (f)

Notas a los estados financieros (continuación)

2.4 Nuevos pronunciamientos contables:

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

3. Efectivo

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Caja	78	6
Cuentas corrientes bancarias (a)	-	313
Cuentas de ahorro	-	910
	<u>78</u>	<u>1,229</u>

4. Cuentas por cobrar comerciales, neto

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

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Préstamos refinanciados, vencidos y en cobranza judicial (b)	43,762	41,395
Créditos hipotecarios y comerciales (c)	6,979	7,077
Créditos convenio y galerías (d)	6,469	9,348
	<u>57,210</u>	<u>57,820</u>
Menos:		
Provisión por cobranza dudosa	<u>(41,543)</u>	<u>(37,820)</u>
Total	<u>15,667</u>	<u>20,000</u>
Porción corriente	<u>4,828</u>	<u>5,973</u>
Porción no corriente	<u>10,839</u>	<u>14,027</u>

(b) Corresponde a créditos desembolsados hasta setiembre de 2004, en que la Compañía realizaba operaciones bancarias (ver Nota 1). Dichos créditos se encuentran provisionados en función a las garantías que lo respaldan.

(c) Corresponde a las carteras de créditos hipotecarios adquiridas en el 2008 a la Caja de Pensiones Militar Policial por un total de aproximadamente S/.23,588,000 y a las carteras de créditos comerciales adquiridas en el 2007 y 2008 a la misma entidad por un total de aproximadamente S/.1,799,000. En opinión de la Gerencia de la Compañía, al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, no es necesaria la constitución de provisiones de cobranza dudosa por estas carteras.

(d) Corresponde a las carteras de convenio adquiridas en los años 2009, 2010 y 2011 al Banco de Comercio S.A. por un total de aproximadamente S/.16,732,000, y a las carteras de créditos inmobiliarios adquiridas desde el 2010 al 2013 a la Caja de Pensiones Militar Policial por un total

Notas a los estados financieros (continuación)

de S/7,869,990. En opinión de la Gerencia de la Compañía, al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, no es necesaria la constitución de provisiones de cobranza dudosa por estas carteras.

- (e) El movimiento de la provisión para cartera adquirida al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se resume como sigue:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Saldo inicial	37,820	40,760
Adiciones, nota 17	1,006	411
Castigos	-	(1,215)
Recuperos	(113)	(383)
Diferencia en cambio	2,830	(1,753)
Saldo final	<u>41,543</u>	<u>37,820</u>

5. Otras cuentas por cobrar, neto

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

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Cuentas por cobrar provisionadas		
Cuentas por cobrar no recuperadas por contratos de arrendamiento financiero resueltos (b)	4,821	4,454
Otros pagos por cuentas de terceros (c)	1,109	1,080
Reclamos a SUNAT (d)	1,027	972
Impuesto Temporal a los Activos Netos (e)	510	465
Préstamos a terceros (f)	522	522
	<u>7,989</u>	<u>7,493</u>
Cuentas por cobrar no provisionadas		
Pagos a cuenta del impuesto a la Renta (g)	7,186	7,186
Fondos restringidos (h)	3,633	7,839
IGV pagado por cuenta de terceros	286	284
Otros	1,044	-
	<u>12,149</u>	<u>15,309</u>
Provisión de cobranza dudosa (l)	<u>(7,989)</u>	<u>(7,493)</u>
	<u>12,149</u>	<u>15,309</u>
Porción corriente	4,915	8,073
Porción no corriente	7,234	7,236
	<u>12,149</u>	<u>15,309</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Corresponde a cuentas por cobrar en proceso de recuperación por contratos resueltos de arrendamiento financiero provenientes de los préstamos adquiridos al Banco de Comercio; la totalidad del saldo se encuentra provisionado como cuentas por cobrar de cobranza dudosa.
- (c) Corresponden a préstamos y cuentas por cobrar diversas adquiridas de la reorganización del ex - Banco de comercio S.A.; la totalidad del saldo se encuentra provisionado como cuentas de cobranza dudosa.
- (d) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, corresponden a los fondos sujetos a restricción por retenciones judiciales de años anteriores adquiridos al ex - Banco de Comercio S.A. por aproximadamente S/.1,027,000 y S/.972,000, respectivamente. Estos importes se encuentran íntegramente provisionados.
- (e) Los pagos por impuesto temporal a los activos netos por S/.510,000 se encuentran se encuentra íntegramente provisionados.
- (f) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, corresponden principalmente a reclamos de años anteriores a Inmobiliaria Turquesa S.A. por aproximadamente S/.109,000 y a Promet S.A. por aproximadamente S/.346,000. La totalidad de estos saldos se encuentran íntegramente provisionados.
- (g) Corresponde a pagos a cuenta del impuesto a la renta que provienen principalmente del año 2005 y que no han sido utilizados debido a que la Compañía mantiene procesos administrativos y contenciosos administrativos ante la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT), el Tribunal Fiscal y el Poder Judicial, nota 20.

En opinión de la Gerencia, estos pagos a cuenta del impuesto a la renta en caso no sean aplicados contra nuevos pasivos del impuesto a la renta, serán aplicados contra la contingencia tributaria provisionada que mantiene la Compañía, ver nota 20. En este sentido, en opinión de la Gerencia, no es requerido realizar una provisión por la recuperabilidad de este activo.

- (h) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, los fondos restringidos presentan el siguiente detalle:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Cuentas corrientes bancarias (i)	1,860	313
Cuentas de ahorro (i)	575	910
Cheques de gerencia recibidos de clientes (ii)	1,198	-
Depósito a plazo (iii)	-	7,839
	<u>3,633</u>	<u>9,062</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

- (i) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Compañía mantiene sus cuentas corrientes y las de ahorro en entidades financieras locales en moneda nacional y extranjera, las cuales devengan intereses. Tal como se describe en la nota 20, la Compañía presenta una contingencia tributaria ante la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT) por revisiones fiscales del impuesto a las ganancias por el periodo comprendido entre los años 1996 al 2000. Debido a ello, la SUNAT ha Interpuesto medidas cautelares con la finalidad de retener los fondos que la Compañía mantiene en el Sistema Financiero, los cuales han sido reclamados por la Compañía. Dado que son fondos que no pueden ser utilizados, la Gerencia considera que estos saldos no corresponden a efectivo y equivalentes de efectivo.
- (ii) Al 31 de diciembre de 2013, corresponden a cheques de gerencia recibidos de clientes por aproximadamente S/.1,198,000.
- (iii) Al 31 de diciembre de 2012, corresponde a un depósito a plazo aperturado en el Banco de Comercio S.A. por aproximadamente S/.5,800,000 y US\$800,000 (equivalente aproximadamente a S/.2,039,000). Con fecha 29 de enero de 2013, aproximadamente S/.7,467,000 fueron otorgados como préstamo a la relacionada Inversiones Banco de Comercio S.A., nota 19(c).

(i) A continuación se presenta el movimiento de la estimación para cuentas de cobranza dudosa:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Saldo Inicial	7,493	7,879
Provisión del año	-	(90)
Diferencia de cambio	496	(296)
	<u>7,989</u>	<u>7,493</u>
Saldo final	<u>7,989</u>	<u>7,493</u>

En opinión de la gerencia, la provisión por cuentas por cobranza dudosa se encuentra adecuadamente estimada al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

Notas a los estados financieros (continuación)

6. Existencias, neto

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

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Inmuebles (b)	3,423	3,700
Maquinarias y equipo	196	196
Otros	12	10
	<u>3,631</u>	<u>3,906</u>
Menos:		
Provisión por desvalorización de inventarios (c)	(47)	(57)
	<u>3,584</u>	<u>3,849</u>

(b) Corresponden a 65 y 69 inmuebles de propiedad de la Compañía por un importe de aproximadamente S/3,423,000 y S/3,700,000, al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, respectivamente. Durante el año 2013, la Compañía ha vendido 17 inmuebles por un valor de aproximadamente S/1,985,000, generando una utilidad de S/1,234,000 (venta de 6 inmuebles por un valor de aproximadamente S/584,000, generando una utilidad de aproximadamente S/366,000 durante el año 2012).

(c) A continuación se presenta el movimiento de la estimación por desvalorización de inventarios:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Saldo inicial	57	38
Provisión por desvalorización del año	-	19
Recupero de provisiones	(10)	-
Saldo final	<u>47</u>	<u>57</u>

En opinión de la gerencia, la provisión por desvalorización de existencias se encuentra adecuadamente estimada al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

Notas a los estados financieros (continuación)

7. Otros activos

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

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Inmuebles en litigio (b)	7,988	9,659
Impuesto temporal a los activos netos	1,208	1,208
Otros activos	373	373
	<u>9,569</u>	<u>11,240</u>

(b) En el mes de diciembre de 2008, la Compañía adquirió 420 Inmuebles a la Caja de Pensiones Militar Policial por aproximadamente S/.20,559,000.

Al 31 de diciembre de 2013 se han recuperado un total de 215 inmuebles, quedando un saldo por recuperar de 205 inmuebles

Estos inmuebles son de propiedad de la Compañía y actualmente se encuentra en proceso de recuperación mediante Juicios Interpuestos a los actuales habitantes de los inmuebles.

Durante el año 2013, se recuperaron 25 Inmuebles por un valor de aproximadamente S/.1,669,000 que fueron transferidos a Existencias por un valor de aproximadamente S/.896,000 y a Propiedades de Inversión por un valor de aproximadamente S/.773,000 (se recuperaron 57 Inmuebles por un valor de aproximadamente S/.3,315,000 que fueron transferidos a existencias durante el año 2012).

(c) Durante el año 2013, la Compañía ha vendido inmuebles que se encontraban en litigios por un valor de aproximadamente S/.1,046,000, generando una utilidad de S/.624,000 (venta de inmuebles por un valor de aproximadamente S/.4,230,000, generando una utilidad de aproximadamente S/.2,236,000 durante el año 2012).

8. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el saldo de la cuenta comprende bonos subordinados adquiridos al Banco de Comercio S.A., una entidad vinculada, por aproximadamente S/.7,581,000, respectivamente. Estos bonos fueron adquiridos el 1° de Junio de 2012, se encuentran denominados en nuevos soles y remunerar una tasa de Interés de 10.05 por ciento anual con vencimiento entre enero de 2014 y Junio de 2022.

Durante los años 2013 y 2012, la ganancias por Intereses devengados asciende a S/.758,000 y S/.406,000, respectivamente, nota 18(a).

Notas a los estados financieros (continuación)

9. Propiedades de inversión

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

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Terrenos (b)	1,629	1,017
Edificaciones (b)	<u>3,161</u>	<u>1,249</u>
	<u>4,790</u>	<u>2,266</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, comprenden el valor razonable de los terrenos y edificaciones, los cuales fueron determinados sobre la base de tasaciones efectuadas por peritos independientes. A continuación se detalla los terrenos y edificaciones mantenidos por la Compañía:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Galería Santa Rosa	2,896	993
Galería Yuyi	1,685	1,113
Galería Santa Patricia I	186	142
Galería Santa Patricia II	<u>23</u>	<u>18</u>
	<u>4,790</u>	<u>2,266</u>

(c) Asimismo, se presenta el movimiento del rubro:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Saldo Inicial	2,266	1,323
Nuevas propiedades de inversión	773	-
Ganancias por valorización, nota 17	<u>1,751</u>	<u>943</u>
Saldo final	<u>4,790</u>	<u>2,266</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

- (d) A continuación se presentan los Ingresos y gastos operativos generados por las propiedades de inversión:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Ingresos por alquileres por propiedades de inversión, nota 14	244	55
Gastos directos de operación generado por ingresos por alquileres	(167)	(15)
	<u>77</u>	<u>40</u>

- (e) La Compañía no tiene restricciones sobre la posibilidad de disponer o vender sus propiedades de inversión, ni tiene asumidas obligaciones financieras contractuales respecto de comprar, construir o desarrollar propiedades de inversión, o de realizar reparaciones, tareas de mantenimiento o ampliaciones.

A continuación se detallan los principales supuestos utilizados en la valorización y en la estimación del valor de mercado de las propiedades de inversión:

	2013	2012
Inflación de largo plazo	2	2.6
Tasa de ocupación promedio de inmuebles a largo plazo	63	63
Tasa de crecimiento promedio en la renta de alquiler	21	21

10. Otras cuentas por pagar

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

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Depósitos no identificados de clientes	321	345
Remuneraciones y participaciones por pagar	316	248
Depósitos en garantía de clientes	37	-
Tributos por pagar	199	178
	<u>873</u>	<u>771</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

11. Provisiones diversas

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

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Provisiones tributarias (b)	23,705	22,012
Provisiones para crédito contingentes (c)	3,416	3,571
Provisión de gastos por recuperación de créditos	71	102
	<u>27,192</u>	<u>25,685</u>

(b) Corresponde a provisiones por tributos por contingencias tributarias, las cuales en opinión de la Gerencia y sus asesores legales, es probable que deban ser pagados por la Compañía a la SUNAT. Estas contingencias se refieren a provisiones por impuesto a la renta e IGV de los años 1996 al 2000 tal como se describe en la nota 20.

(c) Corresponde a la provisión por créditos contingentes por cartas fianzas requeridas en años anteriores. Dicha provisión fue transferida a la Compañía por el ex Banco de Comercio S.A. como parte del proceso de reorganización efectuado en el año 2004. Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, las cartas fianzas ascienden a S/.4,436,000 y S/.4,561,000, respectivamente.

12. Patrimonio neto

(a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 el capital emitido está representado por 68,834,417 acciones comunes, íntegramente autorizadas y pagadas y cuyo valor nominal es de S/.0.42 por acción.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la estructura de participación accionaria está conformado por:

Porcentaje de participación individual del capital emitido	Número de accionistas	Porcentaje total de participación
De 0.01 a 1.00	404	1
De 1.05 a 99	1	99
Total	<u>405</u>	<u>100</u>

(b) Reserva legal -

Según lo dispone la Ley General de Sociedades, se requiere que un mínimo del 10 por ciento de la utilidad distributable de cada ejercicio, se transfiera a reservas legales hasta que ésta sea igual al 20 por ciento del capital. Las reservas legales pueden compensar pérdidas o puede ser capitalizada, existiendo en ambos casos la obligación de reponerla. La Compañía registra la apropiación de las reservas legales al año siguiente al que se genera, cuando ésta es aprobada por la Junta General de Accionistas. Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Compañía ha

Notas a los estados financieros (continuación)

alcanzado el tope máximo establecido por ley. La reserva legal se presenta en el rubro "Otras reservas".

13. Situación tributaria

- (a) La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. La tasa del impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 fue de 30 por ciento sobre la utilidad gravable.

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

- (b) A partir del 1º de enero de 2010, únicamente se encuentran inafectos al Impuesto a la Renta los intereses y ganancias de capital provenientes de bonos emitidos por la República del Perú (I) en el marco del Decreto Supremo No. 007-2002-EF, (ii) bajo el Programa de Creadores de Mercado o el mecanismo que lo sustituya, o (III) en el mercado internacional a partir del año 2002; así como los intereses y ganancias de capital provenientes de Certificados de Depósito del Banco Central de Reserva del Perú, utilizados con fines de regularización monetaria. De igual modo, se encontrarán inafectos los intereses y ganancias de capital provenientes de bonos emitidos con anterioridad al 11 de marzo de 2007.

De otro lado, también a partir del ejercicio 2010, se gravan las ganancias de capital resultantes de enajenación, redención o rescate de valores mobiliarios a través de mecanismos centralizados de negociación en el Perú. En este contexto, la Ley del Impuesto a la Renta precisó que, para establecer la renta bruta producida por la enajenación de valores mobiliarios adquiridos con anterioridad al 1 de enero de 2010, el costo computable de dichos valores será el precio de cotización al cierre del ejercicio gravable 2009 o el costo de adquisición o el valor de ingreso al Patrimonio, el que resulte mayor. Esta regla es aplicable para personas jurídicas cuando los valores sean enajenados dentro o fuera de un mecanismo centralizado de negociación del Perú.

Al respecto, cuando se produzca la enajenación, redención o rescate de acciones y participaciones adquiridas o recibidas por el contribuyente en diversas formas u oportunidades, el costo computable estará dado por el costo promedio ponderado. Cabe indicar que el costo promedio ponderado será equivalente al resultado que se obtenga de dividir la suma de los costos computables de cada valor adquirido en un determinado momento por el número de acciones, entre el total de acciones adquiridas, para lo cual deberá separarse el costo de las acciones adquiridas hasta el 31 de diciembre de 2009 del de las acciones adquiridas a partir del 1º de enero de 2010.

A partir del ejercicio 2011, con la modificación introducida por la Ley No. 29645 a la Ley del Impuesto a la Renta, se incluye también como uno de los supuestos exonerados del Impuesto a la Renta, los intereses y demás ganancias provenientes de créditos externos concedidos al Sector Público Nacional.

Notas a los estados financieros (continuación)

Por su parte, la Ley N°29663, modificada posteriormente por la Ley N°29757, estableció que se consideran rentas de fuente peruana a las obtenidas por la enajenación indirecta de acciones o participaciones representativas del capital de personas jurídicas domiciliadas en el país.

Para tales efectos, se debe considerar que se produce una enajenación indirecta cuando se enajenan acciones o participaciones representativas del capital de una persona jurídica no domiciliada en el país que, a su vez, es propletarla - en forma directa o por intermedio de otra u otras personas jurídicas - de acciones o participaciones representativas del capital de una o más personas jurídicas domiciliadas en el país, siempre que se produzcan ciertas condiciones que establece la ley. Al respecto también define los supuestos en los cuales el emisor es responsable solidario.

- (c) 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. En opinión de la Gerencia de la Compañía no surgirán pasivos de importancia como resultado de este estudio. Asimismo, sobre la base del análisis de las operaciones de la Compañía, la Gerencia y sus asesores legales opinan que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.
- (d) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a la renta calculado por la Compañía en los cuatro años posteriores al año de presentación de la declaración de impuestos. Las declaraciones juradas del impuesto a la renta e impuesto general a las ventas de los años 2009 a 2013, están sujetas a fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria.

Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria pueda dar a las normas legales vigentes, no es posible determinar a la fecha, si de las revisiones que se realicen resultarán o no pasivos para la Compañía, por lo que cualquier mayor impuesto, intereses moratorios y sanciones que pudieran resultar de eventuales revisiones fiscales serían aplicados a los resultados del ejercicio en que éstos se determinen. Sin embargo, en opinión de la Gerencia y de sus asesores legales, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para sus estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

- (e) De acuerdo con lo establecido por la Ley del Impuesto a la Renta y sus modificatorias, las entidades establecidas en el Perú que establezcan pérdidas tributarias arrastrables, tienen la facultad de optar entre uno de los dos métodos siguientes para el arrastre:
- (I) La pérdida tributaria podrá ser utilizada hasta cuatro años a partir del año en que se genera la pérdida.
 - (II) La pérdida tributaria se podrá compensar con utilidades gravables futuras año a año hasta su extinción final, aplicando dicha pérdida hasta el 50 por ciento de su utilidad gravable.

Notas a los estados financieros (continuación)

(f) El gasto por impuesto a la renta presentado en el estado de resultados Integrales del año 2013 asciende a S/.172,000.

(g) A continuación se presenta el detalle del activo diferido por Impuesto a la renta:

	Al 1° de enero de 2012 S/.(000)	Abono al estado de resultados Integrales S/.(000)	Al 31 de diciembre de 2012 S/.(000)	Abono al estado de resultados integrales S/.(000)	Al 31 de diciembre de 2013 S/.(000)
Activo diferido					
Provisión por vacaciones	-	-	-	12	12
Provisión por auditoría	-	-	-	17	17
Total activo diferido	-	-	-	29	29

(h) El gasto por Impuesto a la renta presentado en el estado de resultados integrales de los años 2013 y 2012 se compone de la siguiente manera:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Corriente	172	-
Diferido	(29)	-
	<u>143</u>	<u>-</u>

(i) A continuación se presenta la reconciliación de la tasa efectiva del impuesto a la renta con la tasa tributaria por el ejercicio 2013 y 2012:

	2013		2012	
	S/.(000)	%	S/.(000)	%
Utilidad antes de Impuesto a la renta	<u>2,003</u>	<u>100</u>	<u>2,889</u>	<u>100</u>
Gasto teórico	(601)	(30.0)	(867)	(30)
Adiciones de carácter permanente	(1,338)	(66.8)	(1,970)	(68.2)
Aplicación de la pérdida tributaria arrastrable	<u>1,796</u>	<u>89.5</u>	<u>2,837</u>	<u>98.2</u>
Impuesto a la renta	<u>(143)</u>	<u>(7.3)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

14. Ingresos operacionales

La composición del rubro es la siguiente:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Venta de existencias, nota 6(b)	1,985	584
Venta de inmuebles en litigio, nota 7(c)	1,046	4,230
Servicios de administración de inmuebles al accionista mayoritario	1,509	1,271
Intereses y comisiones de créditos transferidos por el ex - Banco de Comercio	979	911
Recuperos de cartera	885	848
Recuperación por gastos de cartera	1,022	2,892
Recuperación de créditos castigados	660	1,025
Alquileres de inmuebles, nota 9(d)	244	55
Venta de cartera	-	737
	<u>8,330</u>	<u>12,553</u>

15. Costo de operación

La composición del rubro es la siguiente:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Cargas de personal	1,566	1,670
Costo de venta de existencias	752	218
Costo de ventas de inmuebles en litigio	422	1,994
Servicios prestados por terceros	789	1,037
Tributos	132	177
Cargas diversas de gestión	181	212
Costo de cesiones de derechos de créditos	-	113
	<u>3,842</u>	<u>5,421</u>

16. Gastos de administración

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Cargas de personal	1,397	1,647
Servicios prestados por terceros	1,011	711
Tributos	13	14
Cargas diversas de gestión	101	120
Depreciación y amortización	87	85
	<u>2,609</u>	<u>2,577</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

17. Otros Ingresos (gastos), neto

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Gastos		
Intereses relacionados a las provisiones tributarias	(1,693)	(1,797)
Estimación para cuentas de cobranza dudosa, nota 4(f)	(1,006)	(411)
Otros menores	(369)	(211)
	<u>(3,068)</u>	<u>(2,419)</u>
Ingresos		
Otros Ingresos	251	266
	<u>251</u>	<u>266</u>
	<u>(2,817)</u>	<u>(2,153)</u>

18. Ingresos y gastos financieros

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Ingresos financieros		
Intereses de bonos subordinados, nota 8	758	406
Intereses sobre préstamos a vinculadas, nota 19(a)	732	-
Intereses sobre depósitos y ahorros	42	363
Intereses préstamo personal	1	3
	<u>1,533</u>	<u>772</u>
Gastos financieros		
Intereses por deuda al accionista mayoritario, nota 19(a)	(777)	(1,038)
	<u>(777)</u>	<u>(1,038)</u>
	<u>756</u>	<u>(266)</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

19. Transacciones con partes relacionadas

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

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Ingresos		
Intereses de Bonos subordinados del Banco de Comercio S.A.	758	406
Intereses por depósitos en el Banco de Comercio S.A.	42	363
Intereses por préstamo a Inversiones Banco de Comercio S.A.	732	-
	<u>1,532</u>	<u>769</u>
Gastos		
Intereses por deuda con el accionista mayoritario	777	1,038
Servicios de almacenaje	49	43
	<u>826</u>	<u>1,081</u>

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

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Cuentas por cobrar comerciales-		
Caja de Pensiones Militar Policial	277	285
	<u>277</u>	<u>285</u>
Otras cuentas por cobrar-		
Inversiones Banco de Comercio S.A. (c)	8,199	-
Caja de Pensiones Militar Policial	1,209	-
	<u>9,408</u>	<u>-</u>
	<u>9,686</u>	<u>285</u>
Cuentas por pagar relacionadas -		
Caja de Pensiones Militar Policial (d)	7,193	9,450
	<u>7,193</u>	<u>9,450</u>
Cuentas por pagar corriente	2,169	1,898
Cuentas por pagar no corriente	5,024	7,552
	<u>7,193</u>	<u>9,450</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) Corresponde a un préstamo en nuevos soles por S/.7,467,000 de fecha 29 de enero de 2013 y que devenga intereses a una tasa de 10.50 por ciento anual. De acuerdo con el contrato suscrito hasta el 31 de diciembre de 2013, los intereses devengados serían capitalizados. Al 31 de diciembre de 2013, los intereses devengados que fueron capitalizados ascendieron aproximadamente a S/.732,000.
- (d) Corresponde a diversos préstamos en moneda nacional por un total de aproximadamente S/.7,193,000 y S/9,450,000, al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, respectivamente. Dichos préstamos devengan intereses de 9.42 por ciento anual, con fechas de vencimiento 15 de noviembre de 2017. Estos préstamos no presentan garantías. Durante los años 2013 y 2012, los intereses devengados de estos préstamos ascendieron aproximadamente a S/.777,000 y S/.1,038,000, respectivamente.
- (e) Remuneración del directorio -
 La remuneración total de los directores ascendió aproximadamente a S/.81,000 y S/.61,000 por los años 2013 y 2012, respectivamente, y se incluye en el rubro de "Gastos de administración" del estado de resultados. Las remuneraciones del personal clave de Gerencia ascienden aproximadamente a S/.282,000 y S/.318,000, por los años 2013 y 2012, respectivamente.

20. Contingencias

Las resoluciones de determinación de deuda, multas y órdenes de pago emitidas por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT), como resultado de su proceso de fiscalización relacionados con el Impuesto a la Renta y el Impuesto General a las Ventas de los años 1996, 1997, 1998, 1999 y 2000, y valorizadas al 31 de diciembre de 2013, ascienden aproximadamente a S/.113,376,000 con intereses y multas.

Luego de que el Tribunal Fiscal resolviera sobre la deuda acotada por Impuesto a la Renta 1997 e IGV 1998, y haber cumplido SUNAT con lo dispuesto por dicho ente, la deuda calificada como probable asciende aproximadamente a S/.23,705,000, incluyendo intereses y multas, la misma que está íntegramente provisionada en la contabilidad.

El monto de la deuda calificada en posible asciende aproximadamente a S/.80,879,000 que la Compañía estima superar cuando se emita el pronunciamiento final del Tribunal Fiscal.

El 25 de mayo 2010 SUNAT notificó la Resolución de Intendencia 026-015-0003779, cumpliendo con la revisión ordenada por el Tribunal Fiscal respecto a la deuda asociada por el IR 1997 e IGV 1998, y cuyo resultado ha sido tomado en cuenta para la liquidación de la misma; sin embargo la Compañía ha apelado esta liquidación ante el Tribunal Fiscal.

A mediados de enero 2013, un Ejecutor Coactivo de la SUNAT interpuso Medidas Cautelares Previas en contra de la Compañía, a través de las cuales (no en forma de cobranza, sino como aseguramiento futuro de unas deudas tributarias, cuya validez y montos se están discutiendo en el Tribunal Fiscal y el Poder Judicial), se dispuso que se retuvieran los fondos que la Compañía mantenía en el Sistema Financiero, así como los pagos que debían hacer algunos deudores; ello, a pesar de la existencia de una

Notas a los estados financieros (continuación)

Sentencia de Primera Instancia en una Acción de Amparo, que dispone que la SUNAT no debe cobrar intereses moratorios por la deuda, la misma que no fue debidamente merituada por el Ejecutor Coactivo.

Al respecto, en mérito de las acciones interpuestas por la Compañía contra la actitud del Ejecutor Coactivo, se ha emitido en el Proceso de Amparo la Resolución N° 10, del 28 de enero de 2014, a través de la cual se declara nula la Resolución de Intendencia N° 0250160000049/SUNAT del 01 de julio de 2013 (por medio de la cual se pretendía justificar las retenciones) y, asimismo, se declara la suspensión de las Resoluciones Coactivas que ordenaban los embargos en forma de retención indicados en el párrafo anterior, prohibiendo a su vez a la SUNAT emitir cualquier tipo de Medida Cautelar Previa en contra de la Compañía.

Posteriormente, con fecha, 29 de enero de 2014, la SUNAT ha emitido las Resoluciones Coactivas N° 0210070184388 y 0210070184388, por medio de las cuales se dejan sin efecto las Medidas Cautelares Previas dictadas en enero 2013 sobre las cuentas en el Sistema Financiero y sobre los pagos de algunos de nuestros clientes. Sin embargo, mediante Resolución Coactiva del 29 de enero de 2014 ha emitido una nueva Medida Cautelar Previa contra los depósitos en el sistema financiero (pendiente de notificación). Al respecto, la Compañía viene cuestionando la emisión de esta nueva medida, no solo en base a la sentencia sino también en mérito de la Resolución N° 10 (cuya notificación a la SUNAT se encuentra en trámite), a efectos que la SUNAT cumpla el mandato judicial y levante la reciente medida.

21. Valores razonables de instrumentos financieros

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

- (I) Activos cuyo valor razonable es similar a su valor en libros - Para los activos y pasivos financieros que son líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), se considera que el valor en libros es similar a su valor razonable. Este supuesto también es aplicable para los depósitos a plazo, cuentas de ahorro sin un vencimiento específico e Instrumentos financieros a tasa variable. Estos instrumentos se clasifican en el Nivel 1 de la jerarquía de valor razonable.
- (II) Instrumentos financieros a tasa fija - El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasa fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con Instrumentos financieros similares. Estos Instrumentos se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

22. Objetivos y políticas de gestión de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de mercado (incluyendo el riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés), y riesgo de liquidez, los cuales son gestionados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles.

Riesgo de crédito -

El riesgo crediticio es controlado a través de la evaluación y análisis de las transacciones individuales, para lo cual la Compañía realiza una evaluación detallada del deudor, considerando el mercado donde opera y su situación financiera, en adición se considera aspectos como límites de concentración crediticia.

Riesgo de liquidez -

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos y una flexibilidad de los mismos a través del uso de préstamos de su Principal.

Riesgo de mercado -

El riesgo de mercado es el riesgo de sufrir pérdidas en posiciones de balance derivadas de movimientos en los precios de mercado. Estos precios comprenden dos tipos de riesgo: (I) tipo de cambio y (II) tasas de interés.

Riesgo de moneda -

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La exposición de la Compañía a los tipos de cambio se relaciona principalmente a sus actividades operativas. La Gerencia de la Compañía monitorea este riesgo a través del análisis de las variables macro-económicas del país.

Al 31 de diciembre de 2013 el tipo de cambio promedio ponderado publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) para las transacciones en dólares estadounidenses era de S/.2.794 para las operaciones de compra y S/.2.796 para las operaciones de venta (S/.2.549 para la compra y S/.2.551 para la venta al 31 de diciembre de 2012).

Notas a los estados financieros (continuación)

Los activos y pasivos financieros en miles de dólares estadounidenses son los siguientes:

	2013 US\$(000)	2012 US\$(000)
Activos		
Efectivo	-	1,041
Cuentas por cobrar comerciales	4,337	4,789
Otras cuentas por cobrar	487	-
	<u>4,824</u>	<u>5,830</u>
Pasivos		
Otras cuentas por pagar	(2,849)	(3,984)
	<u>(2,849)</u>	<u>(3,984)</u>
Posición activa, neta	<u>1,975</u>	<u>1,846</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Compañía no tiene operaciones vigentes con productos derivados para reducir o minimizar el riesgo de cambio. En el año 2013, la ganancia por diferencia de cambio, neta ascendió aproximadamente a S/.434,000 (en el año 2012, la pérdida por diferencia de cambio neta ascendió a aproximadamente S/.190,000), que se muestra en el rubro "Diferencia en cambio, neta" del estado de resultados integrales.

Sensibilidad de los tipos de cambio

El siguiente cuadro muestra el análisis de sensibilidad de los dólares estadounidenses (la única moneda distinta a la funcional en que la Compañía tiene una exposición significativa al 31 de diciembre de 2013 y de 2012), en sus activos y pasivos monetarios y sus flujos de caja estimados.

El análisis determina el efecto de una variación razonablemente posible del tipo de cambio del dólar estadounidense, considerando las otras variables constantes en el estado de resultados antes del impuesto a las ganancias. Un monto negativo muestra una reducción potencial neta en el estado de resultados, mientras que un monto positivo refleja un incremento potencial neto.

Análisis de sensibilidad	Cambio en tasas de cambio %	Efecto en resultados antes de impuesto a las ganancias	
		2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Devaluación -			
Nuevos soles	5%	(276)	(235)
Nuevos soles	10%	(552)	(471)
Revaluación -			
Nuevos soles	5%	276	235
Nuevos soles	10%	552	471