

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

La información presentada a continuación analiza los resultados operativos y financieros más importantes relacionados con las actividades de Los Portales S.A. en base a datos contables incluidos en los **estados financieros consolidados intermedios al 31 de diciembre de 2018**. Es importante mencionar, que **los estados financieros mencionados contemplan la implementación de la NIIF 15** (Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes) que es efectiva a partir de ejercicios económicos iniciados el 1 de enero de 2018. La aplicación inicial de esta nueva norma ha dado lugar a cambios en las políticas contables y a ajustes sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidado de los periodos comparativos.

Unidades de Negocio

Los Portales S.A. segmenta sus negocios en dos categorías: ventas y rentas inmobiliarias. Nuestras cuatro unidades de negocio se encuentran contenidas en dichas categorías, cuyos resultados al 31-dic-2018 se describen a continuación:

Ventas	Rentas			Total Empresa
Vivienda	Estacionamientos	Hoteles	Renta	
<p>Desarrollo de proyectos de habilitación urbana, multifamiliares y vivienda social para sectores B,C y D.</p> <p>Contribuyente de los programas de gobierno Mi Vivienda y Techo Propio.</p>	<p>Concesión, administración y operación de estacionamientos y gestión de negocios colaterales.</p> <p>3 líneas de negocio: Concesiones, Comerciales y Microplayas.</p>	<p>Operación de hoteles mediante la inversión en unidades propias y de terceros</p> <p>Country Club Hotel y Arenas Máncora (5 estrellas)</p> <p>LP Tarma, LP Cusco, y LP Piura (4 estrellas)</p>	<p>Gestión del negocio de arrendamiento de locales comerciales y oficina</p>	
Ventas (S/ Millones)				
647.4	93.7	51.4	1.0	793.6
Utilidad Neta (S/ Millones)				
68.0	6.8	-0.8	1.8	75.8
EBITDA Ajustado (S/ Millones)				
169.4	16.0	6.6	4.2	196.2

Hechos Relevantes

Corporativos

- La Junta de Accionistas en su reunión anual acordó **incrementar el capital, mediante la capitalización de S/82.5MM de la cuenta de resultados acumulados**. El aumento fue inscrito en el Registro de Personas Jurídicas el 20-abril-2018, con lo cual, el nuevo capital asciende a S/253.8MM
- Respecto a las **Clasificaciones de Riesgo**, a la fecha de elaboración del presente análisis, la Compañía mantiene las siguientes calificaciones:

Instrumento Financiero	Clasificación	Clasificadora de Riesgos	Fecha de Comité
Bono Corporativo	A-.pe A-	Equilibrium Class y Asociados	29-nov-2018 09-oct-2018
Papeles Comerciales	EQL 2+.pe CLA-2+	Equilibrium Class y Asociados	29-nov-2018 09-oct-2018

Es importante mencionar que en abril del 2018, **Equilibrium decidió subir de EQL 2.pe a EQL 2+.pe la clasificación de los Programas de Papeles Comerciales de Oferta Pública y de Oferta Privada de Los Portales**. La Clasificadora basó su decisión de modificar el rating de corto plazo en las mejoras en la generación de la Compañía en los últimos ejercicios medida a través del EBITDA Ajustado y de Flujo de Caja Operativo (FCO), lo que a su vez ha permitido mayores coberturas tanto a los intereses como al servicio de deuda. Por otro lado, ponderó favorablemente la reducción en la exposición cambiaria de la Compañía ante los menores pasivos mantenidos en moneda extranjera y el incremento del capital social en S/82.5MM mediante la capitalización de resultados acumulados, como señal del compromiso de los accionistas con las operaciones de Los Portales.

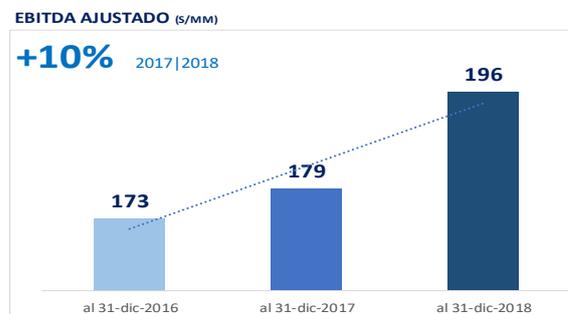
- El Directorio, en su sesión del 12 de junio, designó a los señores Gaveglio, Aparicio y Asociados S.C.R.L., firma miembro de Price Waterhouse Coopers, como **Audidores Externos** para el Ejercicio 2018
- A partir del 01-octubre-2018 entró en vigencia una **Reorganización Simple**, mediante la cual los Portales S.A. segrega un bloque patrimonial, compuesto por activos y pasivos que corresponden a la Unidad de Negocios Estacionamientos a favor de Los Portales Estacionamientos S.A.
- En el mes de noviembre quedó formalizada la **fusión por absorción de sociedades** entre Los Portales S.A., Inversiones Nueva Etapa S.A.C. y Consorcio Los Portales S.A. Como consecuencia de la fusión, Los Portales S.A. asume la totalidad del bloque patrimonial de ambas sociedades que se extinguen sin liquidarse. La fusión permitirá incrementar la eficiencia de la Compañía al llevar a cabo las operaciones en forma integrada para lograr un mejor rendimiento y la reducción significativa de costos y gastos.

Resultados:

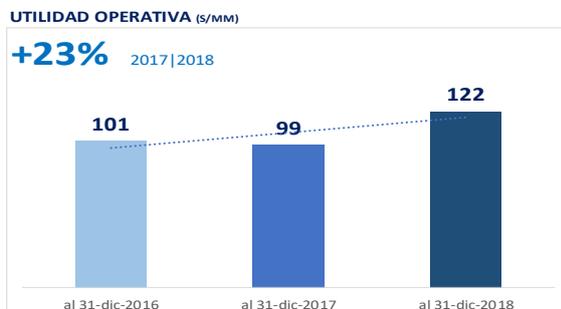
- Se resalta que la información financiera contable considera la implementación de la NIIF 15 en ambos periodos analizados
- La Compañía generó durante el año 2018 **ventas** de S/ 793.6MM, monto mayor en 5% (S/34.5MM) a las obtenidas en el 2017 de S/ 759.1MM. A su vez, la venta comercial (colocación) de la Unidad de Vivienda ascendió al 31-dic-2018 a S/ 658.4MM.
- Se alcanzó un **EBITDA Ajustado** de S/ 196.2MM, monto mayor en 10% (S/17.7MM) a los S/181.2MM del año 2017. El EBITDA Ajustado incluye los ingresos financieros por venta de lotes.
- La **utilidad neta** ascendió a S/ 75.8MM, importe superior en 3% (S/ 2.0MM) al año 2017 de S/73.8MM.
- Se obtuvo un **flujo de caja operativo** de S/ 80.9MM, monto inferior en S/ 26.3MM respecto a los S/ 107.2MM generados el 2017.



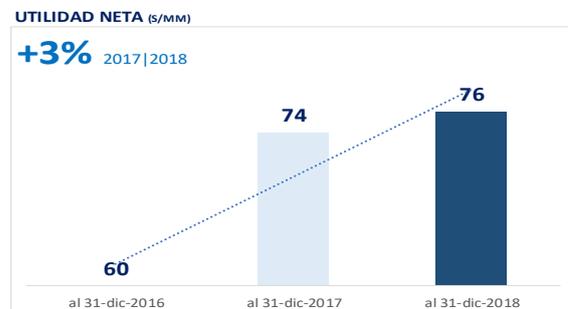
Fuente: Estados Financieros Intermedios 4to. Trimestre 2018 Elaboración: Propia



Fuente: Estados Financieros Intermedios 4to. Trimestre 2018 Elaboración: Propia



Fuente: Estados Financieros Intermedios 4to. Trimestre 2018 Elaboración: Propia



Fuente: Estados Financieros Intermedios 4to. Trimestre 2018 Elaboración: Propia

Operativos:

- En el ejercicio 2018, la **colocación comercial** fue de 7,731 unidades inmobiliarias.
- El **inventario de producto terminado** se redujo en 9% (S/ 25.7MM), culminando al cierre del 2018 en S/ 256.7MM.
- Las **reservas inmobiliarias (terrenos)** al cierre del 2018 ascienden a 217.5 hectáreas (223.5 a dic-2017) equivalente a S/ 163.2MM (S/ 169.5MM al cierre del 2017).

Financieros

- Durante el año 2018, con el objetivo de mejorar el perfil de la deuda financiera:
 - Se emitieron tres operaciones de **bonos corporativos**: US\$ 11.0MM a 5 años, US\$ 9.1MM a 6 años y US\$ 6.6MM a 3 años.
 - Se obtuvo un **financiamiento de CIFI** (Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura) por US\$ 10.0MM a 10 años.
 - Se mejoró el **ratio de solvencia** (patrimonio neto entre activo total), obteniendo la relación de 32.3% respecto al 29.3% del cierre de 2017.
 - Se redujo el **ratio de apalancamiento** (pasivo total entre patrimonio neto), alcanzado la relación de 2.09 veces respecto a 2.42 veces al cierre de 2017.
 - Se obtuvo un **nivel de capital de trabajo** (activo corriente menos pasivo corriente) de S/302.4MM, importe menor en S/ 25.4MM a los S/ 327.8MM obtenidos al cierre del año 2017.
 - Se mejoró en 31% (US\$ 6.6MM) el **riesgo de exposición a la variación de tipo de cambio** alcanzando un pasivo neto de US\$ 14.5MM (US\$ 21.1MM al cierre del 2017).
 - Se obtuvo una **relación Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado** UDM (últimos doce meses) al 31-dic-2018 de 3.0 veces (3.01 veces al cierre del 2017)

Resultados Financieros

- **La Compañía generó durante el año 2018 ventas por S/ 793.6MM**, monto mayor en 5% (S/34.5MM) al año 2017 de S/759.1MM. La utilidad bruta acumulada fue de S/ 283.0MM (S/247.3MM en el 2017), equivalente a 35.7% de las ventas (32.6% en el 2017).
- La utilidad operativa ascendió a S/121.7MM, monto mayor en 23% (S/ 23.1MM) a los S/98.6MM del 2017). La utilidad neta obtenida fue de S/ 75.8MM, importe superior en 3% (S/2.0M) al 2017 de S/ 73.8MM y equivalente a 9.5% de las ventas (9.7% en el 2017). El EBITDA Ajustado fue de S/196.2MM, equivalente al 22.7% de las ventas.

S/ Millones	01-enero al 31-diciembre		
	2018	2017	Variación
Ventas	793.6	759.1	+ 34.5 +5%
	100.0%	100.0%	
Costo de Ventas	(510.6)	(511.9)	+ 1.3 -0%
	-64.3%	-67.4%	
Utilidad Bruta	283.0	247.3	+ 35.8 +14%
	35.7%	32.6%	
Gastos Operativos	(157.1)	(153.5)	- 3.6 +2%
	-19.8%	-20.2%	
Otros Ingresos(Egresos)	(4.2)	4.9	- 9.1 -187%
	0.8%	-0.9%	
Utilidad Operativa	121.7	98.6	+ 23.1 +23%
	15.3%	13.0%	
Utilidad Neta	75.8	73.8	+ 2.0 +3%
	9.5%	9.7%	
EBITDA Ajustado	196.2	178.5	+ 17.7 +10%
	24.7%	23.5%	

EBITDA Ajustado

El EBITDA Ajustado generado en el año ascendió a S/ 196.2MM, importe equivalente al 22.7% de las ventas y mayor en 10% (S/ 17.7MM) al obtenido el año 2017 de S/ 178.5MM. Este resultado difiere del EBITDA al extornar los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión y eliminar el efecto de los intereses financieros registrados en el costo de ventas. La Unidad de Vivienda aporta el 86% del EBITDA Ajustado generado por la Empresa en el periodo analizado.

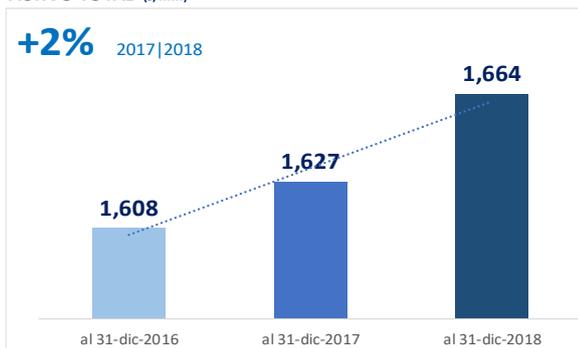
S/ Millones	01-enero al 31-diciembre			01-enero al 31-diciembre					
	2018	2017	Variación	2018	2017				
Utilidad Operativa	121.7	98.6	+ 23.1	+23%	Vivienda	169.4	86%	152.7	86%
Depreciación y Amortización	23.5	26.0	- 2.5	-10%	Estacionamientos	16.0	8%	15.0	8%
Intereses del Costo de Ventas	50.9	53.9	- 3.0	-6%	Hoteles	6.6	3%	7.0	4%
Cambios en el valor razonable	0.0	0.0	+ 0.0	n.a.	Rentas	4.2	2%	3.8	2%
EBITDA Ajustado	196.2	178.5	+ 17.7	+10%	EBITDA Ajustado	196.2	100%	178.5	100%

Balance General

El Activo Total al 31-dic-2018 ascendió a S/ 1,663.9MM, monto mayor en 2% (S/36.6MM) a S/1,627.3MM del 31-dic-2017. El Pasivo Total alcanzó S/ 1,125.9MM, importe inferior en 2% (S/25.2MM) a dic-2017 de S/1,151.1MM. El patrimonio neto alcanzó el importe de S/ 538.0MM, monto superior en 13% (S/61.7MM) al cierre del 2017 de S/476.2.

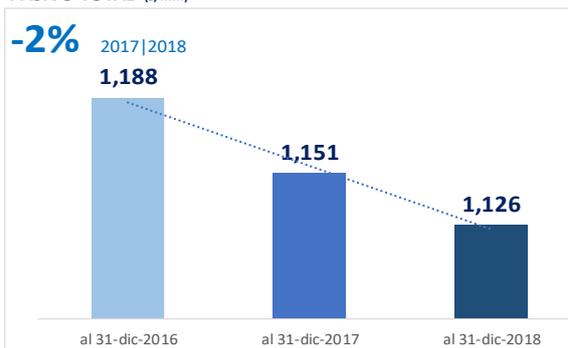
S/ Millones	al 31-dic-2018	al 31-dic-2017	Variación
Activo Corriente	841.9	895.2	- 53.3
Activo No Corriente	822.0	732.1	+ 89.9
Total Activo	1,663.9	1,627.3	+ 36.6
Pasivo Corriente	539.5	567.4	- 27.9
Pasivo No Corriente	586.4	583.7	+ 2.8
Total Pasivo	1,125.9	1,151.1	- 25.2
Total Patrimonio	538.0	476.2	+ 61.7
Total Pasivo y Patrimonio	1,663.9	1,627.3	+ 36.6

ACTIVO TOTAL (S/MM)



Fuente: Estados Financieros Consolidados Intermedios 4to. Trimestre 2018 Elaboración: Propia

PASIVO TOTAL (S/MM)



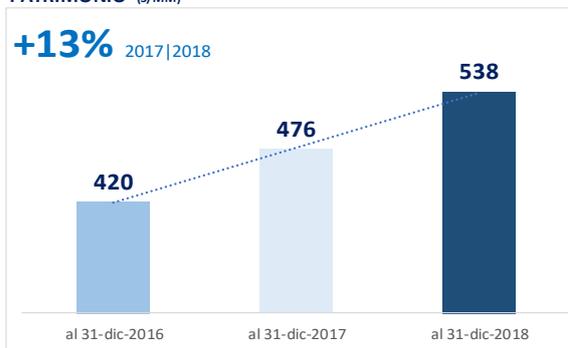
Fuente: Estados Financieros Consolidados Intermedios 4to. Trimestre 2018 Elaboración: Propia

DEUDA FINANCIERA (S/MM)



Fuente: Estados Financieros Consolidados Intermedios 4to. Trimestre 2018 Elaboración: Propia

PATRIMONIO (S/MM)



Fuente: Estados Financieros Consolidados Intermedios 4to. Trimestre 2018 Elaboración: Propia

Al 31-dic-2018, el **capital de trabajo** (activo corriente menos pasivo corriente), cerró en S/302.4MM, monto menor en S/ 25.4MM respecto a dic-2017 de S/ 327.8MM. El **ratio de liquidez** (activo corriente entre pasivo corriente) evolucionó a 1.56 veces (1.58 veces al cierre del 2017)

S/ Millones	al 31-dic-2018	al 31-dic-2017	Variación
Activo Corriente (a)	841.9	895.2	- 53.3
Pasivo Corriente (b)	539.5	567.4	- 27.9
Capital de Trabajo (a-b)	302.4	327.8	- 25.4
Ratio de Liquidez (a/b)	1.56x	1.58x	

La Compañía continuó con la evolución positiva del ratio de **solvencia** (patrimonio neto entre activo total) alcanzando un nivel de 32.3% (0.32 veces) superior al 29.3% (0.29 veces) del año 2017. Durante el ejercicio, el patrimonio neto se fortaleció en 13% (S/61.7MM) y el activo total creció en 2% (S/36.6MM).

S/ Millones	al 31-dic-2018	al 31-dic-2017	Variación
Patrimonio Neto (a)	538.0	476.2	+ 61.7
Activo Total (b)	1,663.9	1,627.3	+ 36.6
Ratio de Solvencia (a/b)	0.32x	0.29x	
	32.3%	29.3%	

La Compañía monitorea su estructura deuda capital mediante el ratio de **apalancamiento** que se calcula dividiendo el pasivo total entre el patrimonio neto. Este indicador continuó con su evolución positiva alcanzando un nivel de 2.09 veces (2.42 veces en el 2017). El pasivo total se redujo en 2% (S/25.2MM) en el periodo analizado, mientras que el patrimonio creció en 13% (S/ 61.7MM) culminando el año 2018 en S/ 538.0MM (S/ 476.2MM al cierre del 2017).

S/ Millones	al 31-dic-2018	al 31-dic-2017	Variación
Pasivo Total (a)	1,125.9	1,151.1	- 25.2
Patrimonio Neto (b)	538.0	476.2	+ 61.7
Ratio de Apalancamiento (a/b)	2.09x	2.42x	

Durante el año, la Compañía ha continuado con el plan de reducir el **riesgo de exposición a la variación de tipo de cambio** mediante el calce de los activos y pasivos en dólares. Al cierre del año 2018 el pasivo neto (activo total menos pasivo total) mejoró en 31% (US\$ 6.6MM) hasta el monto de US\$ 14.5MM (US\$ 21.1MM a dic-2017)

US\$ Millones	al 31-dic-2018	al 31-dic-2017	Variación
Activo Total (a)	190.9	175.6	+ 15.3
Pasivo Total (b)	205.4	196.7	+ 8.7
Pasivo Neto (a-b)	(14.5)	(21.1)	+ 6.6

Los cuatro principales componentes del activo que representan el 96% (96% al cierre del 2017) del mismo son (i) efectivo y equivalentes (ii) cuentas por cobrar comerciales, (iii) inventarios y propiedades de inversión y (iv) propiedades y equipo. A su vez, las tres principales cuentas del pasivo que representan el 97% (97% al cierre del 2017) del mismo son (i) obligaciones financieras, (ii) cuentas por pagar comerciales y (iii) otras cuentas por pagar que incluye anticipos recibidos de clientes.

Cuentas por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar están, principalmente, conformadas por letras provenientes del financiamiento directo que se otorga a clientes por la adquisición de un lote de terreno. Las cuentas por cobrar total, a valor capital, ascendieron al cierre del 2018 a S/602.4MM, monto mayor en 24% (S/116.4MM) al cierre del 2017 de S/ 485.9MM.

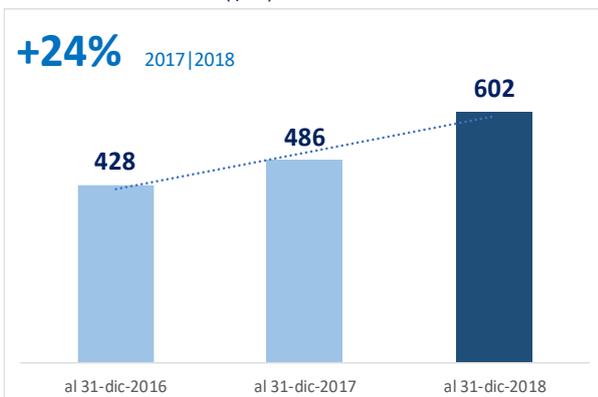
En cuentas de orden el saldo asciende a S/78.6MM (S/118.6MM a dic-2017), éstas serán reconocidas cuando se concluya la obra y se haga la entrega física del bien al cliente.

La cartera total (cuentas de balance y de orden) al cierre del 2018 ascendió a S/ 680.6MM, importe mayor en 13% (S/ 76.6MM) al cierre del 2017 de S/ 604.0MM.

Al cierre del 2018, la Compañía mantiene una cartera promedio mayor a 13,000 clientes y el indicador de morosidad global fue de 0.55%, menor al año 2017 de 0.65%.

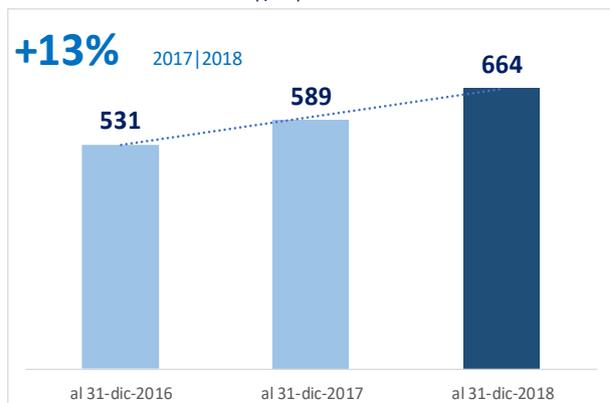
Es importante mencionar que la Compañía mantiene la reserva de dominio como colateral en garantía de la cancelación total del precio de venta de los inmuebles vendidos a plazos a los clientes.

CUENTAS POR COBRAR (S/MM)



Fuente: Estados Financieros Consolidados Intermedios 4to. Trimestre 2018 Elaboración: Propia

TOTAL CARTERA VIVIENDA (S/MM)



Fuente: Estados Financieros Consolidados Intermedios 4to. Trimestre 2018 Elaboración: Propia

S/ Millones	al 31-dic-2018		al 31-dic-2017		Variación	
Generadas por Vivienda	585.0	97%	470.1	97%	+ 114.9	+24%
Generadas por Otros Negocios	17.3	3%	15.8	3%	+ 1.5	+10%
Cuentas por Cobrar Total	602.4		485.9		+ 116.4	+24%
Corriente	158.8	26%	139.7	29%	+ 19.1	+14%
No corriente	443.6	74%	346.2	71%	+ 97.4	+28%
Cuentas por Cobrar Total	602.4		485.9		+ 116.4	+24%
Cuentas de Balance	585.0	83%	470.1	80%	+ 114.9	+24%
Cuentas de Orden	120.7	17%	118.6	20%	+ 2.1	+2%
Cartera de Vivienda	705.8		588.7		+ 117.1	+20%
Cartera de Otros Negocios	17.3	2%	15.8	3%		
Cartera de Vivienda	705.8	98%	588.7	97%		
Cartera Total Empresa	723.1		604.5		+ 118.6	+20%

Inventarios y Propiedades de Inversión

La cuenta inventarios al cierre del 2018 asciende a S/ 559.6MM, monto menor en 12% (S/75.7MM) a dic-2017 de S/ 635.3MM. Esta variación se genera por las reducciones en 14% (S/49.3MM) de los proyectos en desarrollo y en 9% (S/ 25.7MM) de inmuebles terminados. La cuenta propiedades de inversión al cierre del 2018 asciende a S/ 173.2MM, monto menor en 3% (S/5.7MM) al cierre de 2017 de S/ 178.9MM.

Las dos cuentas (inventarios y propiedades de inversión), en forma consolidada, suman S/732.8MM, importe menor en 10% (S/ 81.4MM) al cierre del 2017 de S/ 814.2MM.

Las reservas inmobiliarias (terrenos) al cierre del 2018 suman 217.5 hectáreas (223.5 a dic-2017) equivalente a S/ 163.2MM (S/ 169.5M a dic-2017).

S/ Millones	al 31-dic-2018	al 31-dic-2017	Variación	Hectáreas	al 31-dic-2018	al 31-dic-2017	Variación
Proyectos en desarrollo	297.0	346.3	- 49.3	Inventarios	0.0	0.0	+ 0.0
Inmuebles terminados	256.7	282.4	- 25.7	Propiedades de inversión	217.5	223.5	- 6.0
Suministros	5.9	6.6	- 0.6	Terrenos (Reserva)	217.5	223.5	- 6.0
Inventarios	559.6	635.3	- 75.7	S/ Millones			
Terreno	163.2	169.5	- 6.3	Inventarios	0.0	0.0	+ 0.0
Otros	10.0	9.4	+ 0.6	Propiedades de inversión	163.2	169.5	- 6.3
Propiedades de inversión	173.2	178.9	- 5.7	Terrenos (Reserva)	163.2	169.5	- 6.3
Inventarios + Propiedades	732.8	814.2	- 81.4				

Obligaciones Financieras

Las obligaciones financieras están distribuidas en entidades financieras (bancos y arrendamientos financieros), mercado de capitales (papeles comerciales y bonos) y préstamos de terceros. Al 31-dic-2018 asciende a un importe total de S/ 648.0MM, monto mayor en 4% a los S/ 622.6MM del cierre del 2017. El plazo promedio de la deuda es de 3.2 años (3.4 años a dic.2017) a un costo anual promedio ponderado de 7.7% (7.4% a dic-2017).

Las obligaciones financieras, se presentan netas de los gastos incurridos por estructuración de deuda, relacionadas a la emisión de bonos y papeles comerciales que ascendieron a S/ 5.7MM al cierre del 2018 (S/ 6.4 MM a dic-2017).

S/ Millones	al 31-dic-2018		al 31-dic-2017	
Entidades financieras	162.8	25%	165.7	27%
Mercado de capitales	460.3	71%	407.5	65%
Préstamos de terceros	24.9	4%	49.4	8%
Obligaciones financieras	648.0	100%	622.6	100%

En los últimos años, la Compañía ingresó al Mercado de Capitales y mantiene al cierre del 2018 emisiones por S/ 460.3MM, monto mayor en 13% (S/ 52.8MM) a los S/ 407.5MM al cierre del año 2017, representando el 71% de las obligaciones financieras. A la fecha se cuenta con cinco emisiones de bonos (dos titulizados y tres corporativos) y cinco de papeles comerciales.

Durante el 2018 se ha continuado con el plan de solarización de las obligaciones en moneda extranjera con el objetivo de reducir el riesgo de tipo de cambio. Al cierre del 2018, las obligaciones financieras en soles ascienden a S/ 140.9MM, monto menor en S/ 16.3MM) a dic-2017 de S/157.2MM, y es equivalente al 22% de la deuda total.

S/ Millones	al 31-dic-2018		al 31-dic-2017	
Origen Soles	140.9	22%	157.2	25%
Origen Dólares	507.1	78%	465.4	75%
Total	648.0		622.6	

La Compañía utiliza la relación **Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado** con el objetivo de monitorear el nivel de deuda financiera respecto a la generación de caja del periodo. La Deuda Financiera Neta es el resultado de Obligaciones financieras menos Efectivo y equivalentes de efectivo. Al 31-dic-2018 se obtuvo una relación de 2.89 veces (3.06 veces al cierre del 2017)

S/ Millones	al 31-dic-2018	al 31-dic-2017	Variación
Obligaciones financieras	648.0	622.6	+ 25.5
Efectivo y equivalente de efectivo	(81.1)	(76.7)	- 4.4
Deuda Financiera Neta (DFN)	567.0	545.9	+ 21.1
EBITDA Ajustado UDM	196.2	178.5	+ 17.7
DFN / EBITDA Ajustado UDM	2.89x	3.06x	

UDM= Últimos Doce Meses

Flujo de Dinero

Al 31-dic-2018 la Compañía obtuvo saldos positivos de Flujo de Actividades de Operaciones por S/80.9MM, monto menor en S/ 26.3MM a los S/ 107.2MM generados el año 2017.

Así mismo se finalizó 2018 con una posición de caja de S/ 81.1MM (S/ 76.7MM a dic-2017).

S/ Millones	01-enero al 31-diciembre		
	2018	2017	Variación
Utilidad del ejercicio	75.8	73.8	+ 2.0
Ajustes a la Utilidad	107.3	53.9	+ 53.5
Actividades de Operación	(102.2)	(20.5)	- 81.7
FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	80.9	107.2	- 26.3
Actividades de Inversión	(76.6)	(132.1)	+ 55.5
FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	4.3	(24.9)	+ 29.2
Actividades de Financiamiento	0.1	(23.0)	+ 23.1
FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	4.4	(47.9)	+ 52.3
Saldo de caja inicial	76.7	124.6	- 47.9
SALDO DE CAJA FINAL	81.1	76.7	+ 4.4

Indicadores Financieros

Respecto a nuestros indicadores financieros, estos demuestran adecuados niveles de gestión, solvencia y rentabilidad.

	01-enero al 31-diciembre	
	2018	2017
Margen Bruto (Utilidad Bruta / Ventas)	35.7%	32.6%
Margen Operativo (Utilidad Operativa / Ventas)	15.3%	13.0%
Margen Neto (Utilidad Neta / Ventas)	9.5%	9.7%
Margen EBITDA Ajustado (EBITDA Ajustado / Ventas)	24.7%	23.5%

	al 31-dic-2018	al 31-dic-2017
Deuda Financiera Neta (a) / EBITDA Ajustado	2.89x	3.06x
Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto	1.05x	1.15x
Liquidez (Activo Corriente/PasivoCorriente)	1.56x	1.58x
Solvencia (Patrimonio / ActivoTotal)	0.32x	0.29x
Apalancamiento (PasivoTotal/PatrimonioNeto)	2.09x	2.42x

(a) Obligaciones Financieras - Efectivo y equivalentes de efectivo

Unidad de Vivienda

Nuestra presencia nacional abarca más de 15 ciudades y 10 provincias del Perú. Somos líderes en el desarrollo de terrenos para venta de lotes. Nuestro segmento objetivo se ubica en los niveles socioeconómicos C y D. Actualmente contamos con más de 50 proyectos en ejecución.

Los productos que comercializamos son:

- **Habilitación Urbana Secundaria.** Los Portales ha desarrollado por séptimo año consecutivo y con éxito el mercado de lotes para viviendas secundarias. Nos hemos concentrado en la comercialización de lotes para casas de campo y de playa.
- **Vivienda Unifamiliar .** A través de los programas de Vivienda de Interés Social, Techo Propio y Mi Vivienda, Los Portales construye casas para familias de niveles socioeconómicos C y D.
- **Vivienda Multifamiliar.** Este producto se desarrolla como parte del programa gubernamental Mi Vivienda

S/ Millones	01-enero al 31-diciembre		
	2018	2017	Variación
Ventas	647.4	620.0	+ 27.4
	100.0%	100.0%	
Utilidad Bruta	238.6	208.1	+ 30.6
	36.9%	33.6%	
Utilidad Operativa	106.3	84.7	+ 21.6
	16.4%	13.7%	
Utilidad Neta	68.0	65.1	+ 2.9
	10.5%	10.5%	
EBITDA Ajustado	169.4	152.7	+ 16.7
	26.2%	24.6%	

Unidad de Estacionamientos

La Unidad de Estacionamientos lidera el mercado de estacionamientos en el Perú estando presente en 9 ciudades del país. Al 31dic2018 operamos 180 playas de estacionamientos con más de 43.5 mil cocheras y 8.5 mil abonados.

El ámbito de negocios está dedicado a la administración, operación, concesión e inversión de estacionamientos, así como a la gestión de negocios vinculados como: Valet parking, Publicidad indoor, Soluciones tecnológicas y equipamientos, Diseños y arquitectura de estacionamientos.

S/ Millones	01-enero al 31-diciembre		
	2018	2017	Variación
Ventas	93.7	90.8	+ 3.0
	100.0%	100.0%	
Utilidad Bruta	29.5	27.4	+ 2.1
	31.5%	30.2%	
Utilidad Operativa	10.9	9.4	+ 1.5
	11.6%	10.3%	
Utilidad Neta	6.8	6.3	+ 0.5
	7.3%	6.9%	
EBITDA	16.0	15.0	+ 1.0
	17.0%	16.5%	

Unidad de Hoteles

La Unidad de Hoteles se centra en la operación y administración de hoteles y en la prestación de servicios vinculados al negocio de alimentos y bebidas, banquetes y eventos de los establecimientos operados. Operamos 5 hoteles con un total de 266 habitaciones en 5 ciudades del país: Lima (Country Club), Piura, Tarma, Cusco y Máncora (Arennas).

El 31-jul-2018, Los Portales S.A operador del Hotel Chiclayo. y Naymlap Inn S.A.C, firmaron un acuerdo de mutuo disenso, dando por terminado en forma anticipada el contrato y como consecuencia la resolución del mismo a partir del 1-set-2018.

S/ Millones	01-enero al 31-diciembre		
	2018	2017	Variación
Ventas	51.4	46.2	+ 5.3
	100.0%	100.0%	
Utilidad Bruta	14.5	10.8	+ 3.7
	28.3%	23.4%	
Utilidad Operativa	0.9	1.2	- 0.3
	1.8%	2.7%	
Utilidad Neta	-0.8	1.0	- 1.8
	-1.5%	2.1%	
EBITDA	6.6	7.0	- 0.4
	12.9%	15.2%	

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

CONTENIDO

	Páginas
Estado consolidado de situación financiera	3
Estado consolidado de resultados integrales	4
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	5
Estado consolidado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	7 - 48

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

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2018 S/000	2017 S/000
Activo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	81,052	76,680
Cuentas por cobrar comerciales	4	158,808	139,736
Otras cuentas por cobrar	4	39,992	41,662
Inventarios	5	559,620	635,303
Gastos pagados por anticipado		2,448	1,849
Total activo corriente		<u>841,920</u>	<u>895,230</u>
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales	4	443,552	346,176
Otras cuentas por cobrar	4	3,000	-
Inversiones en asociada y acuerdo conjunto	6	23,576	14,020
Propiedades y equipos	7	143,192	153,463
Propiedades de inversión	8	173,190	178,908
Activos intangibles	9	35,444	39,499
Total activo no corriente		<u>821,954</u>	<u>732,066</u>
Total activo		<u>1,663,874</u>	<u>1,627,296</u>

PASIVO Y PATRIMONIO

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2018 S/000	2017 S/000
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	10	156,299	154,644
Factoring con proveedores	11	34,649	23,897
Cuentas por pagar comerciales	12	216,967	270,420
Otras cuentas por pagar	13	130,222	116,661
Provisiones		1,337	1,782
Total pasivo corriente		<u>539,474</u>	<u>567,404</u>
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	10	491,743	467,929
Cuentas por pagar comerciales	12	55,566	76,485
Otras cuentas por pagar	13	12,170	11,451
Impuesto a la renta diferido pasivo	14	26,970	27,822
Total pasivo no corriente		<u>586,449</u>	<u>583,687</u>
Total pasivo		<u>1,125,923</u>	<u>1,151,091</u>
Patrimonio			
Capital	15	253,754	171,254
Reserva legal		34,154	34,154
Otras reservas		3,295	2,662
Resultados acumulados		246,748	268,135
Total patrimonio		<u>537,951</u>	<u>476,205</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>1,663,874</u>	<u>1,627,296</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 64 forman parte de los estados financieros consolidados.

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2018	2017
		S/000	S/000
Ingresos por ventas de inmuebles		547,959	533,431
Ingresos por servicios prestados (hoteles, estacionamientos y rentas)		146,202	139,128
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles		99,462	86,580
Total ingresos	2	<u>793,623</u>	<u>759,139</u>
Costo de venta de inmuebles		(407,949)	(411,928)
Costos por servicios prestados (hoteles y estacionamientos)		(102,643)	(99,957)
Total costo de venta	16	<u>(510,592)</u>	<u>(511,885)</u>
Utilidad bruta		283,031	247,254
Gastos de ventas	17	(60,334)	(62,138)
Gastos de administración	18	(96,742)	(91,362)
Otros ingresos		12,752	17,358
Otros gastos		(16,962)	(12,508)
Cambios al valor razonable de propiedades de inversión	8	<u>586</u>	<u>4</u>
Utilidad de operación		122,331	98,608
Participación en los resultados de asociadas y negocio conjunto	6	578	(503)
Gastos financieros	20	(8,171)	(8,566)
Diferencia en cambio, neta	23.1 a)	<u>(5,976)</u>	<u>12,751</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		108,762	102,290
Impuesto a la renta	14	<u>(32,972)</u>	<u>(28,453)</u>
Utilidad del año		75,790	73,837
Otros resultados integrales:			
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior		<u>633</u>	<u>(600)</u>
Resultado integral total del año		<u>76,423</u>	<u>73,237</u>
Utilidad básica por acción común (S/)	21	<u>0.30</u>	<u>0.43</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 64 forman parte de los estados financieros consolidados.

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

**ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y DE 2017**

	<u>Capital</u> S/000	<u>Reserva legal</u> S/000	<u>Otras reservas</u> S/000	<u>Resultados acumulados</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Saldos al 1 de enero de 2017	171,254	31,876	3,262	213,138	419,530
Utilidad del año	-	-	-	73,837	73,837
Ajuste por traducción de moneda extranjera	-	-	(600)	-	(600)
Transferencia a reserva legal	-	2,278	-	(2,278)	-
Dividendos declarados	-	-	-	(16,500)	(16,500)
Otros	-	-	-	(62)	(62)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>171,254</u>	<u>34,154</u>	<u>2,662</u>	<u>268,135</u>	<u>476,205</u>
Saldos al 1 de enero de 2018	171,254	34,154	2,662	268,135	476,205
Utilidad del año	-	-	-	75,790	75,790
Otros resultados integrales	-	-	633	-	633
Incremento de capital	82,500	-	-	(82,500)	-
Dividendos declarados	-	-	-	(14,676)	(14,676)
Otros	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>253,754</u>	<u>34,154</u>	<u>3,295</u>	<u>246,749</u>	<u>537,952</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 64 forman parte de los estados financieros consolidados.

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Nota	Por el año terminado	
	el 31 de Diciembre de	
	2018	2017
	S/000	S/000
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION		
	75,790	73,837
Utilidad del año		
Ajustes a la utilidad:		
Depreciación	7 18,158	20,888
Amortización	9 5,375	5,152
Impuesto a la renta diferido	14 (852)	(6,123)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8 (586)	(4)
Diferencia en cambio	22,288	(22,031)
Resultado en venta de propiedades y equipos	466	481
Resultado en venta de activos intangibles	1,497	1,495
Resultado en venta de cartera de cuentas por cobrar	(1,011)	(2,087)
Resultado baja inversiones inmobiliarias	8 5,382	-
Participación en los resultados de inversiones en asociada	6 (578)	503
Capitalización de pasivos de negocios conjuntos	3,363	-
Intereses devengados	54,280	56,830
Otros	(468)	(1,246)
(Aumento) disminución en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	(206,360)	(125,433)
Inventarios	130,158	73,813
Gastos pagados por anticipado	(600)	(219)
Cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar y provisiones	(26,890)	47,504
Intereses pagados	(53,151)	(59,270)
Intereses cobrados	91,783	80,294
Impuesto a la renta pagado	(37,137)	(37,155)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>80,907</u>	<u>107,229</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION		
Aportes de capital en subsidiarias y negocios conjuntos	(6,722)	-
Compra de activos intangibles	9 (2,849)	(2,841)
Compra de propiedades y equipos	7 (7,995)	(19,485)
Compra de propiedades de inversión y costo de habilitación	8 (59,974)	(117,399)
Venta de propiedades y equipos	935	1,816
Venta de activos intangibles	-	98
Venta de propiedades de inversión por expropiación	-	5,684
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión	<u>(76,605)</u>	<u>(132,127)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención de obligaciones financieras	345,295	521,052
Pago de obligaciones financieras	(341,317)	(515,626)
Obtención de factoring con proveedores	113,440	90,928
Pago de factoring con proveedores	(102,672)	(102,875)
Pago de dividendos	15 (14,676)	(16,500)
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento	<u>70</u>	<u>(23,021)</u>
Disminución neta de efectivo y equivalente de efectivo	4,372	(47,919)
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	<u>76,680</u>	<u>124,599</u>
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u>81,052</u>	<u>76,680</u>
Transacciones significativas que no representaron flujos de efectivo:		
Compra de propiedades y equipos a través de contratos de arrendamiento financiero	1,293	371
Transferencias de inventarios a propiedades de inversión	3,881	155,560
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	586	4
Venta de propiedades de inversión por expropiación	-	3,345
Aportes por capitalización de pasivos	3,363	236

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 64 forman parte de los estados financieros consolidados.

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

CONTENIDO

	Páginas
Dictamen de los auditores independientes	1 - 2
Estado consolidado de situación financiera	3
Estado consolidado de resultados integrales	4
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	5
Estado consolidado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	7 - 63

S/. = Sol
US\$ = Dólar estadounidense

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017

1 INFORMACION GENERAL

Los Portales S.A. (en adelante la Compañía) y sus subsidiarias (conjuntamente denominado Grupo Los Portales o El Grupo, ver nota 30) se dedica principalmente al desarrollo de proyectos de habilitación urbana de terrenos y de construcción de viviendas multifamiliares. Además, desarrolla actividades de inversión y operación de servicios hoteleros en Perú. El Grupo complementa sus negocios con actividades de inversión, desarrollo y operación de playas de estacionamiento.

La Compañía es una sociedad anónima registrada y domiciliada en Perú. Su domicilio legal es Jr. Mariscal La Mar No.991 Magdalena, Lima - Perú.

Las acciones de la Compañía están registradas en la Bolsa de Valores de Lima, bajo el nemónico de "PORTAC 1", no obstante, en los últimos años no han tenido frecuencia de negociación.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 1 de marzo de 2019 y serán presentados al Directorio y a la Junta General de Accionistas para su aprobación final. Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017 fueron emitidos con autorización de la Gerencia el 15 de febrero de 2018, aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas el 22 de marzo de 2018. Los estados financieros consolidados se preparan de acuerdo con las bases descritas en la Nota 28.

a) Fusión por absorción de sociedades -

Con fecha 6 de noviembre de 2018, se inscribió en registros públicos la fusión por absorción de sociedades entre los Portales S.A., Inversiones Nueva Etapa S.A.C. y Consorcio Los Portales S.A. Como consecuencia de la fusión por absorción, Los Portales S.A. asume la totalidad del bloque patrimonial de Inversiones Nueva Etapa S.A.C. y Consorcio Los Portales S.A., así como, cualquier obligación o derecho de cualquier naturaleza que éstas podrían tener pendientes de pago o cobro.

Por otra parte, las sociedades Inversiones Nueva Etapa S.A.C. y Consorcio Los Portales S.A. se extinguen sin liquidarse.

La fusión en Los Portales S.A. con dichas subsidiarias, permitirá incrementar la eficiencia de la empresa al llevar a cabo las operaciones en forma integrada y lograr un mejor rendimiento, reducción significativa de sobrecostos administrativos y tributarios.

A continuación, se indica el bloque patrimonial transferido.

	Inversiones Nueva Etapa S.A. 2018 S/000	Consorcio Los Portales S.A. 2017 S/000
Posición financiera		
Activos corrientes	3,996	340
Activos no corrientes	42	-
Pasivos corrientes	234	-
Patrimonio	<u>2,154</u>	<u>287</u>
Activo neto	<u>1,650</u>	<u>53</u>

2 INFORMACION POR SEGMENTOS

El Comité Ejecutivo del Grupo evalúa el desempeño financiero de los negocios desde una perspectiva de actividades relacionadas con los diversos productos o servicios prestados. Es así que se han definido 4 segmentos reportables:

a) Unidad de Vivienda (Inmobiliario) -

Comprende las actividades de desarrollo, venta y financiamiento de terrenos dentro de los que destaca la habilitación urbana con servicios básicos y la habilitación urbana para vivienda secundaria (venta de lotes para casas de campo o casas de playa). Además, se construyen viviendas de interés social y se desarrollan proyectos multifamiliares de vivienda a través de programas gubernamentales como son los programas de Mivivienda y de Techo Propio y de financiamiento bancario con apoyo gubernamental para ciertos clientes como los del programa Mivivienda.

b) Unidad de Estacionamientos -

El Grupo administra estacionamientos y otros servicios relacionados a través de locales propios y de terceros bajo acuerdos de gestión o concesión. Actividades complementarias desarrolladas en la unidad de estacionamientos incluyen el servicio de “valet parking”, la publicidad en el interior de locales y el servicio de lavado de autos, entre otros. Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantiene 189 operaciones de estacionamiento a nivel nacional (189 en 2017).

c) Unidad de Hoteles -

La unidad de Hoteles comprende la operación y administración de hoteles propios y de terceros bajo diversas modalidades de contrato incluyendo también la prestación de servicios vinculados al negocio de alimentos y bebidas, banquetes y organización de eventos dentro de los establecimientos que opera el Grupo. Los hoteles se encuentran ubicados en las principales ciudades del Perú como Piura, Tarma, Lima y Cusco, diversificando la oferta de servicios a huéspedes extranjeros y nacionales a través del desarrollo de marcas orientadas principalmente al segmento de lujo y ejecutivo.

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo administra 5 hoteles con un total de 286 habitaciones (6 hoteles y 326 habitaciones en 2017). La unidad de hoteles incluye al equipo de “Telemarketing” el cual administra los servicios de “Call Center” y de “Televentas” como soporte al desarrollo de las otras unidades de negocio del Grupo.

El 31 de julio de 2018, Los Portales S.A. y Naymlap INN S.A.C., firmaron un acuerdo de mutuo disenso, dando por terminado en forma anticipada el contrato de usufructo firmado al 23 de octubre de 2009, mediante el cual, Naymlap INN S.A.C. otorgó a Los Portales S.A. en derecho de usufructo el inmueble en donde se opera el Hotel Los Portales-Chiclayo, consecuentemente, se extinguieron todos los derechos y obligaciones de la Compañía a partir del 1 de setiembre de 2018 sobre el inmueble y bienes del usufructo.

En virtud del contrato a la culminación de plazo de duración, Los Portales S.A. entregó el inmueble con todas las mejoras y equipamiento requerido para seguir operando. El valor de transferencia de los activos fue S/725,000.

d) Unidad de Rentas –

La Unidad de rentas se dedica a la gestión de arrendamientos de locales comerciales y de oficinas de propiedad del Grupo.

e) La información de segmentos al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, excluyendo los activos y pasivos no asignados se presenta a continuación:

	<u>Inmobiliario</u> <u>S/000</u>	<u>Estacio- namientos</u> <u>S/000</u>	<u>Hoteles</u> <u>S/000</u>	<u>Rentas</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Año 2018					
Ingresos por venta de inmuebles y servicios	547,959	93,744	51,441	1,017	694,161
Ingresos financieros	99,462	-	-	-	99,462
Costo de venta y de servicios	(407,949)	(64,310)	(37,762)	(571)	(510,592)
Utilidad bruta	<u>239,472</u>	<u>29,434</u>	<u>13,679</u>	<u>446</u>	<u>283,031</u>
Activos corrientes	784,898	35,496	12,046	3,779	836,219
Activos no corrientes	<u>642,616</u>	<u>53,771</u>	<u>80,585</u>	<u>29,010</u>	<u>805,981</u>
Total activos	<u>1,427,514</u>	<u>89,267</u>	<u>92,631</u>	<u>32,789</u>	<u>1,642,200</u>
Obligaciones financieras corrientes	143,634	5,133	163	5,823	154,752
Otros pasivos corrientes	346,481	20,792	8,711	831	376,814
Obligaciones financieras no corrientes	427,374	19,541	33,790	11,038	491,743
Otros pasivos no corrientes	<u>94,772</u>	(319)	(567)	<u>820</u>	<u>94,706</u>
Total pasivos	<u>1,012,261</u>	<u>45,146</u>	<u>42,096</u>	<u>18,511</u>	<u>1,118,015</u>
Año 2017					
Ingresos por venta de inmuebles y servicios	533,431	90,786	46,168	2,174	672,559
Ingresos financieros	86,580	-	-	-	86,580
Costo de venta y de servicios	(411,928)	(63,360)	(35,349)	(1,248)	(511,885)
Utilidad bruta	<u>208,083</u>	<u>27,426</u>	<u>10,819</u>	<u>926</u>	<u>247,254</u>
Activos corrientes	836,358	29,296	15,882	4,101	885,640
Activos no corrientes	<u>543,269</u>	<u>55,075</u>	<u>85,956</u>	<u>28,906</u>	<u>713,205</u>
Total activos	<u>1,379,627</u>	<u>84,371</u>	<u>101,838</u>	<u>33,005</u>	<u>1,598,845</u>
Obligaciones financieras corrientes	135,498	4,760	6,891	5,237	152,384
Otros pasivos corrientes	370,675	19,891	15,172	1,046	406,784
Obligaciones financieras no corrientes	397,280	24,598	30,104	15,948	467,929
Otros pasivos no corrientes	<u>115,795</u>	(1,171)	<u>313</u>	<u>820</u>	<u>115,758</u>
Total pasivos	<u>1,019,248</u>	<u>48,078</u>	<u>52,480</u>	<u>23,051</u>	<u>1,142,855</u>

Los ingresos y costo de venta y de servicios así como el margen bruto corresponden a los 4 segmentos reportables asignados en los segmentos de negocio del Grupo.

A continuación, una conciliación del total de activos por segmentos con el total de activos:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Total activos por segmentos	1,642,200	1,598,845
Existencias no asignadas	68	1,431
Propiedad y equipos no asignados	8,695	10,335
Activos intangibles no asignados	7,278	8,526
Gastos pagados por anticipado no asignados	3,774	4,344
Otras cuentas por cobrar no asignados	552	2,783
Cuentas por cobrar comerciales no asignados	278	196
Efectivo y equivalente de efectivo no asignados	<u>1,030</u>	<u>838</u>
Total activos	<u>1,663,874</u>	<u>1,627,296</u>

A continuación, una conciliación del total de pasivos por segmentos con el total de activos:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Total activos por segmentos	1,118,015	1,142,855
Obligaciones financieras	1,547	2,260
Otras cuentas por pagar	2,315	-
Cuentas por pagar comerciales	<u>4,046</u>	<u>5,979</u>
Total pasivos	<u>1,125,923</u>	<u>1,151,081</u>

3 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre, el saldo de esta cuenta comprende:

	<u>2018</u> S/000	<u>2017</u> S/000
Caja y fondos fijos	1,864	282
Cuentas corrientes	<u>79,188</u>	<u>76,398</u>
	<u>81,052</u>	<u>76,680</u>

El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre de 2018, incluye un saldo de S/39,840,000 (S/55,590,000 en el 2017) sujeto a diversos acuerdos contractuales por operaciones del Grupo que a la fecha son mantenidos como parte de los acuerdos con terceros y que serán utilizados para pagar las obligaciones con estos, en la medida que dichos pagos sean autorizados por las instituciones financieras.

4 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS

a) Cuentas por cobrar comerciales -

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar comerciales comprenden:

	<u>2018</u>			<u>2017</u>		
	<u>Corriente</u> S/000	<u>No corriente</u> S/000	<u>Total</u> S/000	<u>Corriente</u> S/000	<u>No corriente</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Por ventas de inmuebles	142,238	443,552	585,790	124,227	346,175	470,403
Por rentas y servicios prestados	17,002	-	17,002	15,284	-	15,284
Provisión por deterioro	(741)	-	(741)	(273)	-	(273)
	<u>158,499</u>	<u>443,552</u>	<u>602,051</u>	<u>139,237</u>	<u>346,175</u>	<u>485,414</u>
Por cobrar a relacionadas (Nota 25)	309	-	309	499	-	499
	<u>158,808</u>	<u>443,552</u>	<u>602,360</u>	<u>139,736</u>	<u>346,175</u>	<u>485,913</u>

Las cuentas por cobrar por venta de inmuebles incluyen las letras por cobrar que corresponden a ventas financiadas a los clientes. Estas ventas se financian en promedio hasta en 73 meses desde la fecha de suscripción del contrato a tasas de mercado para este tipo de transacciones. La Compañía mantiene la reserva de dominio de los inmuebles como colateral en garantía de la cancelación total del precio de venta de los inmuebles vendidos a plazos.

Las facturas por cobrar por rentas y servicios se estiman cobrar en un periodo menor a un año, no devengan intereses y no cuentan con garantías específicas.

Información del riesgo de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales se presenta en la nota de riesgo financieros, específicamente la revelación sobre riesgo de crédito (Nota 23.1.b).

Con fecha 23 de marzo de 2018, se realizó un contrato de transferencia de cartera de letras sin recurso por US\$5,000,000, con una empresa administradora de fondos de inversión, quien asumirá íntegra y totalmente los riesgos de cobrabilidad de la cartera, esta operación generó una ganancia de S/1,011,000.

b) Otras cuentas por cobrar -

Al 31 de diciembre, las otras cuentas por cobrar comprenden:

	2018			2017
	Corriente S/000	No Corriente S/000	Total S/000	Total S/000
Tributos por cobrar	13,878	-	13,878	9,622
Proyectos habitacionales del exterior	9,128	829	9,128	9,918
Anticipos otorgados a proveedores	4,268	-	4,268	1,410
Reclamaciones a terceros	6,652	-	6,652	4,147
Municipalidad de Lima - Proyecto Prialé	-	-	-	3,345
Depósitos en garantía	-	3,360	3,360	3,198
Venta de asociada	-	3,000	3,000	3,000
Otros	208	-	208	1,370
	<u>33,305</u>	<u>7,189</u>	<u>40,494</u>	<u>36,010</u>
Por cobrar a relacionadas (Nota 25)	<u>2,498</u>	-	<u>2,498</u>	<u>5,652</u>
	<u>35,803</u>	<u>7,189</u>	<u>42,992</u>	<u>41,662</u>

El saldo de las otras cuentas por cobrar surge de transacciones complementarias a operaciones del Grupo en el curso regular de sus actividades. No devengan intereses y normalmente no tienen garantías o colaterales.

5 INVENTARIOS

Al 31 de diciembre, el saldo de esta cuenta comprende:

	2018 S/000	2017 S/000
Proyectos inmobiliarios en desarrollo (a)	296,958	346,308
Inmuebles terminados (b)	256,735	282,421
Suministros	<u>5,927</u>	<u>6,576</u>
	<u>559,620</u>	<u>635,304</u>

(a) Proyectos inmobiliarios en desarrollo -

Los proyectos inmobiliarios en desarrollo se ubican en varias ciudades del Perú y se esperan concluir en los próximos 12 meses. Corresponden a proyectos de habilitación urbana, urbanizaciones de viviendas bajo programas gubernamentales a clientes como Techo Propio y Mi Vivienda, y edificios de viviendas multifamiliares. El movimiento de los proyectos inmobiliarios en desarrollo durante el año es el siguiente:

	2018 S/000	2017 S/000
Saldo inicial del año	346,308	306,498
Transferencias desde terrenos para desarrollo inmobiliario	-	16,793
Costos de habilitación y construcción	274,196	313,889
Transferencias desde propiedades de inversión (Nota 8)	73,181	165,057
Transferencias a propiedades de inversión	(3,953)	(5,653)
Inmuebles terminados	(392,774)	(449,240)
Otros	-	(1,036)
Saldo final del año	<u>296,958</u>	<u>346,308</u>

Al 31 de diciembre, los proyectos inmobiliarios en desarrollo por zonas comprenden:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Lima		
Zona Sur	83,424	70,548
Zona Centro	36,732	41,965
Zona Norte	21,646	31,934
Zona Este	17	9,857
	<u>141,820</u>	<u>154,304</u>
Otras ciudades del Perú:		
Zona Norte	82,302	102,285
Zona Centro	36,439	49,111
Zona Sur	31,377	35,343
	<u>150,118</u>	<u>186,740</u>
Exterior:		
Texas, Estados Unidos de Norteamérica	5,021	5,263
	<u>296,958</u>	<u>346,308</u>

El saldo de proyectos en desarrollo al 31 de diciembre de 2018 incluye intereses capitalizados por S/40,369,000 (S/34,792,000 al 31 de diciembre de 2017), ver políticas sobre costos de financiamiento en la nota 28.17. El movimiento de capitalización de los intereses en el año es como sigue:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	34,792	32,925
Adiciones (Notas 16 y 20)	56,498	58,461
Transferencias a inmuebles terminados	(50,921)	(56,594)
Saldo final	<u>40,369</u>	<u>34,792</u>

(b) Inmuebles terminados -

Corresponde a inmuebles con habilitación urbana y construcción que se han concluido y están disponibles para su venta. Estos inmuebles se ubican principalmente en Lima y provincias de acuerdo a la tabla que se presenta a continuación:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Lima	127,964	163,302
Provincias	<u>128,770</u>	<u>119,119</u>
	<u>256,735</u>	<u>282,421</u>

Al 31 de diciembre 2018 y de 2017, la Gerencia del Grupo no ha considerado necesario efectuar una provisión por desvalorización de inventarios.

6 INVERSION EN ASOCIADAS Y NEGOCIO CONJUNTO

La inversión en asociadas y negocio conjunto se reconocen bajo el método de participación patrimonial; ninguna de las cuales cotiza en bolsa y, por tanto, no tienen precio de cotización bursátil. Ver a continuación:

<u>Entidad</u>	<u>Porcentaje de participación</u>		<u>2018</u> S/000	<u>2017</u> S/000
	<u>2018</u> %	<u>2017</u> %		
Asociadas				
Muse 128 LP (a)	20.00	-	6,518	-
Inversiones Real Once S.A. (b)	28.57	28.57	<u>4,686</u>	<u>4,517</u>
Negocio conjunto				
Concesión de Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA (c)	50.00	49.00	<u>12,372</u>	<u>9,503</u>
			<u>23,576</u>	<u>14,020</u>

a) Muse 128 LP. -

Entidad constituida en Houston- Texas el 8 de enero del 2018 con la finalidad de dedicarse a la compra – venta de propiedades generando ganancias para los asociados.

La subsidiaria LP USA S.A. a través de LP USA Inc. posee el 20% de participación en dicha asociada siendo ésta la principal.

b) Inversiones Real Once S.A. -

Entidad propietaria del inmueble ubicado en el Centro Empresarial de San Isidro, el mismo que es utilizado para la operación de estacionamientos.

Como parte de los activos aportados en la reorganización simple se transfirió a la entidad Los Portales Estacionamiento S.A. la inversión en Inversiones Real Once por S/4,524,000 (Ver Nota 1-b)).

c) Concesión de Estacionamientos Miraflores S.A. (CEMSA) -

CEMSA obtuvo la buena-pro para la construcción y operación de los estacionamientos subterráneos desde mayo de 2013 en el Distrito de Miraflores. Esta concesión inició operaciones a partir de enero de 2017.

Al 31 de diciembre de 2017, CEMSA emitió bonos con una institución financiera por S/20,000,000 a una tasa de 8.28% con vencimiento en setiembre de 2037. Como garantía se creó el Fideicomiso de flujos en administración y garantías, entre CEMSA en calidad de Fideicomitente y Scotiabank Perú S.A.A. en calidad de Fiduciario, con el objeto de garantizar el pago de los cupones del bono corporativo emitido en setiembre de 2017.

Al 31 de diciembre de 2017, Los Portales S.A. poseía el 49% de los derechos de voto de su negocio conjunto. Con fecha 15 de febrero de 2018, mediante contrato de compraventa de acciones, Obras de ingeniería S.A., transfirió a Los Portales S.A. 204,187 acciones, los cuales representan el 1% del capital de la sociedad. Transferencia que fue aprobado por el supervisor del contrato de Concesión y por La Municipalidad de Miraflores, en calidad de Concedente, el día 30 de mayo de 2018.

Con fecha 31 de mayo de 2018 en Junta General de Accionistas de CEMSA, se acordó el aumento de capital por S/3,363,000 mediante la capitalización de cuentas por cobrar por S/6,727,000 que mantenía la empresa con Los Portales S.A., Urbana Operadora S.A. y Obras de Ingeniería S.A. de acuerdo con el siguiente detalle:

Los Portales S.A. por un importe de S/3,363,000, Obras de Ingeniería S.A. por un importe de S/2,790,000 y Urbana Operadora S.A. S/573,000.

Posteriormente, como parte de los activos aportados en la reorganización simple se transfirió a la entidad Los Portales Estacionamiento S.A. parte del acuerdo conjunto en Concesión de Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA. por S/12,287,000 (Ver Nota 1-b)).

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la participación del negocio conjunto está representado como sigue:

	Porcentaje	
	2017	2018
Los Portales S.A.	50.00%	49.00%
Obras de Ingeniería S.A.	41.48%	42.50%
Urbana Operadora S.A.	8.52%	8.52%
	<u>100.0%</u>	<u>100.00%</u>

A continuación, se presenta el resumen de la información financiera de las inversiones en asociadas y negocio conjunto del Grupo. La información presentada a continuación corresponde a los importes presentados en los estados financieros de las asociadas y negocio conjunto y no la participación del Grupo en tales cifras.

	Inversiones Real Once S.A.		CEMSA	
	2018	2017	2018	2017
	S/000	S/000	S/000	S/000
Posición financiera				
Activos corrientes	2,772	2,716	10,740	10,754
Activos no corrientes	26,928	26,898	39,698	40,498
Pasivos corrientes	1,230	799	5,738	11,857
Pasivos no corrientes	<u>12,068</u>	<u>13,004</u>	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>
Activo neto	<u>16,402</u>	<u>15,811</u>	<u>24,700</u>	<u>19,395</u>
Reconciliación al valor de la inversión:				
Saldo inicial	15,811	14,963	19,395	20,916
Adiciones de capital	-	-	6,723	-
Utilidad (pérdida) del periodo	591	848	(1,421)	(1,521)
Otros ajustes	-	-	3	-
Saldo final	<u>16,402</u>	<u>15,811</u>	<u>24,700</u>	<u>19,395</u>
Participación del Grupo (%)	28.57	28.57	50.00	49.00
Participación del Grupo (S/)	<u>4,686</u>	<u>4,517</u>	<u>12,372</u>	<u>9,503</u>
Valor contable de la participación	<u>4,686</u>	<u>4,517</u>	<u>12,372</u>	<u>9,503</u>
Resultados				
Ingresos	3,561	4,638	3,541	2,947
Utilidad (pérdida) del año	591	848	(1,421)	(1,521)
Total de resultados integrales	591	848	(1,421)	(1,521)

El movimiento de las inversiones por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 y de 2017 ha sido el siguiente:

	<u>2018</u> S/000	<u>2017</u> S/000
Saldo inicial	14,020	14,350
Participación en resultados	(542)	(503)
Capitalización de pasivos	3,363	236
Ajustes de participación en resultados	12	(63)
Adquisiciones	<u>6,723</u>	<u>-</u>
	<u><u>23,576</u></u>	<u><u>14,020</u></u>

7 PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento del rubro propiedades y equipos y el de su correspondiente depreciación acumulada, al 31 de diciembre, es el que sigue:

	<u>Terrenos</u> S/000	<u>Edificios y otras construcciones</u> S/000	<u>Mobiliario y equipos</u> S/000	<u>Obras en curso</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Año 2018					
Saldo inicial	28,935	94,652	28,705	1,171	153,463
Adiciones	-	2,295	4,063	3,139	9,497
Transferencias	-	900	(3)	(1,122)	(225)
Retiros - costo	-	(2,198)	(6,380)	-	(8,578)
Retiros - depreciación	-	1,605	5,588	-	7,193
Depreciación	-	(10,489)	(7,669)	-	(18,158)
Saldo final	<u>28,935</u>	<u>86,765</u>	<u>24,304</u>	<u>3,188</u>	<u>143,192</u>
Costo	28,935	147,243	60,991	3,188	240,357
Depreciación acumulada	-	(60,478)	(36,687)	-	(97,165)
Valor neto	<u>28,935</u>	<u>86,765</u>	<u>24,304</u>	<u>3,188</u>	<u>143,192</u>
Año 2017					
Saldo inicial	28,935	91,437	34,551	2,611	157,534
Adiciones	-	1,193	6,343	12,320	19,856
Transferencias	-	12,773	987	(13,760)	-
Retiros - costo	-	(1,164)	(9,444)	-	(10,608)
Retiros - depreciación	-	1,085	6,485	-	7,570
Depreciación	-	(10,672)	(10,216)	-	(20,888)
Saldo final	<u>28,935</u>	<u>94,652</u>	<u>28,705</u>	<u>1,171</u>	<u>153,463</u>
Costo	28,935	146,151	64,072	1,171	240,329
Depreciación acumulada	-	(51,499)	(35,367)	-	(86,866)
Valor neto	<u>28,935</u>	<u>94,652</u>	<u>28,705</u>	<u>1,171</u>	<u>153,463</u>

Las bajas de activos corresponden principalmente a: i) desincorporación por S/1,737,000 (depreciación acumulada por S/1,037,000) del inmueble con todas las mejoras y equipamiento entregados como consecuencia del acuerdo de mutuo disenso relacionado con el derecho de usufructo del inmueble en donde operaba el Hotel Los Portales-Chiclayo (Nota 2-c)); ii) desincorporación por S/3,621,000 (depreciación acumulada por S/3,530,000) por activos totalmente depreciados y fuera de uso.

a) Métodos de depreciación y vidas útiles -

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

	<u>Años</u>
Mobiliario y equipos	De 4 a 20
Edificios y otras construcciones	De 10 a 35

Durante el año 2017, el Grupo revisó la vida útil de algunos mobiliarios y equipos y ajustó la depreciación del año por S/3,710,000, el cual se encuentra registrado en el estado consolidado de resultado integrales.

b) Obras en curso -

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de las obras en curso comprende principalmente proyectos en ejecución relacionados a casetas y módulos piloto de ventas. Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de las obras en curso comprendía la remodelación de habitaciones de hoteles e implementación de playas de estacionamientos.

A la culminación de las obras en curso su saldo se transfiere a la cuenta contable definitiva del activo correspondiente.

c) Activos adquiridos bajo la modalidad de arrendamientos financieros -

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el saldo en libros de los activos adquiridos a través de arrendamiento financiero comprende:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Terrenos	2,569	2,569
Construcciones y otras edificaciones	14,591	14,591
Mobiliario y equipos	13,905	17,489
Depreciación acumulada	(10,839)	(10,875)
	<u>20,226</u>	<u>23,774</u>

d) Distribución del gasto por depreciación -

El gasto por depreciación por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y de 2017, se ha distribuido en el estado consolidado de resultados integrales como sigue:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Costo de ventas (Nota 16)	9,272	10,534
Gastos de ventas (Nota 17)	4,215	4,643
Gastos de administración (Nota 18)	4,670	5,711
	<u>18,158</u>	<u>20,888</u>

Ver nota 28.12 para otras políticas relevantes sobre el rubro propiedades y equipos.

8 PROPIEDADES DE INVERSION

El movimiento y saldos de las propiedades de inversión al 31 de diciembre 2018 y de 2017, se presenta a continuación:

	<u>Reserva territorial</u> S/000	<u>Edificio corporativo</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Año 2018			
Saldo inicial	169,506	9,402	178,908
Compra de propiedades	59,900	-	59,974
Transferencia desde inventarios	3,953	-	3,953
Transferencia a inventarios (Nota 5)	(73,181)	-	(73,181)
Costo de habilitación	3,024	-	3,024
Cambios en el valor razonable	(7)	593	586
Saldo final	<u>163,195</u>	<u>9,995</u>	<u>173,190</u>
Año 2017			
Saldo inicial	208,287	9,399	217,686
Compra de propiedades	116,427	-	116,427
Transferencia desde inventarios	9,497	-	9,497
Transferencia a inventarios (Nota 5)	(165,057)	-	(165,057)
Costo de habilitación	9,380	-	9,380
Cambios en el valor razonable	1	3	4
Venta por expropiación	(9,029)	-	(9,029)
Saldo final	<u>169,506</u>	<u>9,402</u>	<u>178,908</u>

a) Reserva territorial -

Este rubro corresponde a inmuebles adquiridos por el Grupo como reserva territorial sobre los cuales a la fecha de los estados financieros consolidados no se tienen definidas fechas de inicio del desarrollo de proyectos inmobiliarios. Al 31 de diciembre 2018, estos terrenos constituyen una reserva de 217.46 hectáreas (223.5 en el 2017) y están ubicados en diversos distritos de Lima, así como en las provincias de Piura, Ica y Chimbote.

b) Edificio corporativo -

Incluye la parte correspondiente a la sede corporativa ubicada en el distrito de Magdalena del Mar adquiridos por el Grupo para el alquiler.

c) Transferencias a inventarios -

Las transferencias a inventarios se realizan debido al inicio del desarrollo de proyectos inmobiliarios.

d) Valor razonable -

El valor razonable se determina sobre la base de los precios de mercados activos, ajustados cuando es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición de cada activo específico. Si esta información no estuviera disponible, el Grupo usa métodos de valuación alternativos, como por ejemplo el uso de precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos de efectivo.

Las valuaciones se efectúan a la fecha del estado consolidado de situación financiera por peritos tasadores quienes cuentan con las acreditaciones correspondientes y que tienen experiencia reciente en el lugar y en la categoría de los inmuebles materia de la valuación. El valor razonable para propiedades de inversión en proceso de construcción se aplica sólo si considera que es posible medir su valor razonable de manera confiable.

El valor razonable de las propiedades de inversión refleja, entre otros aspectos, el ingreso por alquiler de arrendamientos vigentes y supuestos sobre los ingresos por alquileres futuros considerando las

condiciones vigentes en el mercado. El valor razonable también refleja, sobre bases similares, las salidas de flujos de efectivo que se estima sean requerido incurrir sobre el inmueble.

Ver Nota 28.11 para otras políticas relevantes sobre el rubro propiedades de inversión.

Ver juicio crítico aplicado en las propiedades de inversión, en la Nota 27.2

9 ACTIVOS INTANGIBLES

El movimiento de los intangibles y el de su correspondiente amortización acumulada por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y de 2017, es el siguiente:

	<u>Derechos de llave S/000</u>	<u>Licencias S/000</u>	<u>Concesiones S/000</u>	<u>Programas de cómputo y otros S/000</u>	<u>Total S/000</u>
Año 2018					
Saldo inicial	1,525	7,121	17,359	13,494	39,499
Adiciones	-	390	30	2,279	2,699
Reclasificaciones	93	(48)	(39)	(6)	-
Transferencias	-	-	(124)	349	225
Baja de costo	(229)	-	(2,022)	(191)	(2,442)
Baja de amortización	212	-	522	104	838
Amortización	(206)	(1,641)	(1,588)	(1,940)	(5,375)
Saldo final	<u>1,395</u>	<u>5,822</u>	<u>14,138</u>	<u>14,089</u>	<u>35,444</u>
Costo	3,498	14,879	46,558	22,734	87,669
Amortización acumulada	(2,103)	(9,057)	(32,420)	(8,645)	(52,225)
Valor neto	<u>1,395</u>	<u>5,822</u>	<u>14,138</u>	<u>14,089</u>	<u>35,444</u>
Año 2017					
Saldo inicial	1,769	8,129	20,485	13,020	43,403
Adiciones	-	735	-	2,106	2,841
Transferencias amortización	-	14	-	(14)	-
Baja costo	-	-	(3,092)	(27)	(3,119)
Baja amortización	-	-	1,526	-	1,526
Amortización	(244)	(1,757)	(1,560)	(1,591)	(5,151)
Saldo final	<u>1,525</u>	<u>7,121</u>	<u>17,359</u>	<u>13,494</u>	<u>39,499</u>
Costo	3,743	14,095	49,294	19,968	87,100
Amortización acumulada	(2,218)	(6,974)	(31,359)	(6,474)	(47,601)
Valor neto	<u>1,525</u>	<u>7,121</u>	<u>17,359</u>	<u>13,494</u>	<u>39,499</u>

a) Concesiones:

Los derechos por concesiones surgen de acuerdos con entidades estatales, principalmente las municipalidades distritales en Lima bajo los cuales el Grupo se compromete a realizar la construcción y/o remodelación, operación y mantenimiento de playas de estacionamientos en áreas entregadas a el Grupo para tal fin recibiendo en contraprestación del derecho a cobrar a los usuarios por el servicio de estacionamientos. Los principales acuerdos y sus términos se describen a continuación:

Playa de Estacionamiento Boulevard Dionisio Derteano -

Suscrito el 9 de enero de 1998 con la Municipalidad de San Isidro para la ejecución del proyecto denominado "Remodelación Boulevard Dionisio Derteano", desarrollado en un terreno de uso público de aproximadamente 8,779 m² ubicado en el distrito de San Isidro, que comprende la superficie, el suelo y el subsuelo de la Calle Dionisio Derteano. El monto total de la inversión fue de US\$5 millones

y se construyó estacionamientos para 490 vehículos. El plazo de la concesión de treinta años, vence el 9 de enero de 2028 con posibilidad de renovación de mutuo acuerdo.

Con fecha 24 de abril de 2018 la Municipalidad de San Isidro aprobó la propuesta de modificación del contrato de concesión, en relación a la ampliación del plazo adicional por 13 años.

Playa de Estacionamiento Parque Avelino Cáceres -

Suscrito el 17 de enero de 1997 entre la Municipalidad de San Isidro para la ejecución del proyecto denominado "Remodelación Parque Andrés Avelino Cáceres". El proyecto se desarrolló en un terreno de uso público de aproximadamente 14,000 m² ubicado en el distrito de San Isidro, que comprende la superficie, suelo y subsuelo de los parques Andrés Avelino Cáceres y Andrés Reyes.

El monto total de la inversión efectuada en la construcción de un estacionamiento subterráneo de 545 cocheras fue de US\$5 millones. El plazo de la concesión de treinta años, vence el 17 de enero de 2027 y es renovable de mutuo acuerdo.

Con fecha 24 de abril de 2018 la Municipalidad de San Isidro aprobó la propuesta de modificación del contrato de concesión, en relación a la ampliación del plazo adicional por 15 años.

Playa de Estacionamiento Ovalo Gutiérrez -

A través del acuerdo suscrito el 2 de junio de 2010, el Grupo adquirió la concesión de la playa de estacionamiento del Ovalo Gutiérrez (Miraflores - San Isidro). El contrato de concesión incluyó la infraestructura, construcción y explotación del estacionamiento subterráneo que tiene 213 cocheras, por un plazo de 21 años que vence en el año 2027.

Proyecto de Estacionamiento Gamarra -

Acuerdo suscrito en el 2013 por el Grupo a través de su subsidiaria Consorcio de Estacionamiento Gamarra S.A. con la Municipalidad de la Victoria para la ejecución y explotación del proyecto denominado "Estacionamientos en el Damero de Gamarra: Divino Maestro y Bausate y Meza".

La remodelación corresponde al tratamiento de las vías peatonales de Gamarra, Unánue y el Pasaje Francia que según contrato deben ser rehabilitados y contar con obras de mejoramiento urbano.

El proyecto Divino Maestro consta de 3 niveles en sótano y la zona de Bausate y Meza consta de 2 niveles, en ambas zonas se construirán áreas comerciales, así como estacionamientos en número total de 563 plazas. El plazo del contrato será de 28 años.

En diciembre del 2017, debido a que existen observaciones al diseño del proyecto por el área en la zona de Bausate y Meza que tiene la calidad de vía colectora de competencia de la Municipalidad de Lima Metropolitana es que el Grupo considera que los beneficios económicos asociados a este proyecto se han reducido y ha reconocido un ajuste al valor de la concesión de S/1,500,000, toda vez que existe un alto riesgo que la Municipalidad de Lima no apruebe la ejecución del proyecto en la zona, debido a que la referida vía tiene la calidad de vía colectora bajo la competencia de la Municipalidad de Lima Metropolitana.

En diciembre del 2018 se ha ingresado un deterioro por S/1,497,000 en esta concesión debido que a fecha la Municipalidad de Lima no se ha pronunciado en relación a este proyecto y a fin de evitar contingencias futuras se ha procedido a desvalorizar esta inversión. Con lo cual el valor neto de la concesión es de S/1,516,000.

Métodos de amortización y vidas útiles -

La amortización de los activos intangibles se calcula por el método de línea recta para asignar su costo menos su valor residual durante el estimado de su vida útil, como sigue:

	<u>Años</u>
Concesiones	Entre 10 y 25
Derechos de llave	10
Licencias	10
Programas de cómputo	10

b) Distribución del gasto por amortización -

El gasto de amortización al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, se ha distribuido en el estado consolidado de resultados como sigue:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Costo de ventas (Nota 16)	2,143	1,998
Gastos de administración (Nota 18)	<u>3,232</u>	<u>3,153</u>
	<u>5,375</u>	<u>5,151</u>

10 OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre, el saldo de esta cuenta comprende:

	<u>Corriente</u>		<u>No Corriente</u>		<u>Total</u>	
	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Préstamos de terceros (a)	389	672	24,433	48,715	24,822	49,387
Préstamos bancarios (b)	61,552	47,752	90,131	103,326	151,683	151,078
Bonos y papeles comerciales(c)	90,190	100,866	370,196	306,651	460,386	407,517
Arrendamientos (d)	<u>4,167</u>	<u>5,354</u>	<u>6,983</u>	<u>9,237</u>	<u>11,150</u>	<u>14,591</u>
	<u>156,299</u>	<u>154,644</u>	<u>491,743</u>	<u>467,929</u>	<u>648,042</u>	<u>622,573</u>

Las obligaciones financieras se presentan netas de los gastos incurridos por estructuración de deuda, relacionadas a la emisión de bonos y papeles comerciales y que ascendieron a S/5,630,000 en el año 2018 (S/6,350,000 en el año 2017).

a) Préstamos de terceros -

Los préstamos de terceros corresponden a fondos recibidos de personas naturales y jurídicas. Estos préstamos tienen vencimientos que fluctúan entre julio 2018 y diciembre 2021 y no tienen garantías específicas. Asimismo, devengan tasas de intereses promedio para 2018 de 8.18% anual (8.6% en el 2017).

b) Préstamos bancarios -

Los préstamos bancarios tienen vencimiento hasta el año 2023 y presentan una tasa promedio de 6,94% (7.12% en 2017). Los préstamos bancarios se encuentran garantizados con hipotecas y fideicomisos (ver Nota 22.3).

c) Bonos y papeles comerciales -

Durante el año 2018, el Grupo mantiene saldos de bonos corporativos y papeles comerciales por S/460,386,000 y colocó bonos corporativos y papeles comerciales, como sigue:

Instrumento	Oferta	Programa	N° Emisión	Serie/Clase	Moneda	Monto de colocación moneda original	Monto de colocación original S/000	Fecha de emisión S/000	Fecha de vencimiento
Bonos Corporativos	Público	Tercero	3° y 4°	única	US\$	11,030	35,969	15/03/2018	15/03/2023
Bonos Público	Privada	Primera	2°	A	US\$	6,588	21,569	19/06/2018	19/06/2021
Bonos Corporativos	Privada	Tercero	5° y 6°	única	US\$	7,365	24,548	15/10/2018	15/10/2024
Bonos Corporativos	Privada	Tercero	7°	única	US\$	1,720	5,812	15/11/2018	15/11/2024
Papeles comerciales	Pública	Segundo	1°	B	S/	20,000	20,000	19/02/2018	15/02/2019
Papeles comerciales	Pública	Segundo	3°	B	S/	15,500	15,500	10/04/2018	05/04/2019
Papeles comerciales	Pública	Segundo	1°	C	S/	17,490	17,490	04/09/2018	30/08/2019
Papeles comerciales	Pública	Segundo	3°	C	S/	15,616	15,616	06/12/2018	01/12/2019

La tasa de interés de los bonos corporativos y papeles comerciales colocados durante el 2018 en dólares y para bonos corporativos y papeles comerciales colocados en soles oscilan entre 4,9% y 9.5%.

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo mantenía saldo por bonos y papeles comerciales por S/407,517,000 con tasas entre 5,5% y 9% anual, con vencimientos entre febrero del 2018 y noviembre del 2022.

Entre los meses de enero a diciembre del 2018, se canceló bonos y papeles comerciales por S/103,635,000 millones (S/173,120,000 en 2017).

Los bonos y papeles comerciales se encuentran garantizados con fideicomisos (ver Nota 22.2).

d) Arrendamientos -

El Grupo mantiene obligaciones por acuerdos denominados arrendamientos financieros con entidades financieras locales. Dichos arrendamientos financieros generan intereses a tasas que fluctúan entre 0.29% y 8.25% y están garantizados con los bienes adquiridos.

El valor presente de los arrendamientos financieros son los siguientes:

	<u>2018</u> S/000	<u>2017</u> S/000
Hasta 1 año	5,260	6,121
Mayor a 1 año y hasta 5 años	<u>6,983</u>	<u>10,357</u>
	12,243	16,478
Cargos financieros futuros sobre contratos de arrendamiento financiero	(1,093)	(1,887)
Valor presente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	<u><u>11,150</u></u>	<u><u>14,591</u></u>

El valor en libros y el valor razonable de las obligaciones financieras es el siguiente:

	Valor en libros		Valor razonable	
	2018	2017	2018	2017
	S/000	S/000	S/000	S/000
Préstamos de terceros	24,822	49,387	24,590	50,250
Préstamos bancarios	151,683	151,078	145,768	143,320
Bonos y papeles comerciales	460,386	407,517	473,509	436,764
Arrendamientos financieros	11,151	14,591	11,121	15,187
	<u>648,042</u>	<u>622,573</u>	<u>654,989</u>	<u>645,521</u>

La composición de la deuda financiera al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 es la siguiente:

	2018	2017
	S/000	S/000
Menores a 1 año	156,299	154,644
De 1-2 años	82,887	65,594
De 2-5 años	359,386	398,980
Más de 5 años	49,470	3,355
	<u>648,042</u>	<u>622,573</u>

La conciliación de las obligaciones financieras y los flujos de efectivo de las actividades de financiamiento es la siguiente:

	Préstamos	Préstamos	Bonos y papeles	Arrendamiento	Total
	S/000	terceros	financiero	financieros	S/000
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Al 31 de diciembre de 2016	148,752	128,479	341,192	22,966	641,389
Adiciones	144,807	140,043	235,291	168	520,309
Pagos de capital	(135,826)	(213,106)	(158,591)	(8,102)	(515,625)
Pagos de intereses	(16,512)	(9,743)	(31,676)	(1,340)	(59,271)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo:					
Intereses devengados	14,316	8,791	32,447	1,277	56,831
Diferencia en cambio	(4,459)	(5,077)	(11,146)	(376)	(21,060)
Al 31 de diciembre de 2017	<u>151,078</u>	<u>49,387</u>	<u>407,517</u>	<u>14,591</u>	<u>622,573</u>

	Préstamos	Préstamos	Bonos y papeles	Arrendamiento	Total
	S/000	terceros	financiero	financieros	S/000
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Al 31 de diciembre de 2017	151,078	49,387	407,517	14,591	622,573
Adiciones	83,498	105,565	153,189	1,750	344,002
Pagos de capital	(85,036)	(133,290)	(116,372)	(6,619)	(341,317)
Pagos de intereses	(12,154)	(3,966)	(34,928)	(1,439)	(53,151)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo:					
Intereses devengados	12,993	4,989	35,412	886	54,280
Diferencia en cambio	1,304	2,137	15,568	1,982	21,655
Al 31 de diciembre de 2018	<u>151,683</u>	<u>24,822</u>	<u>460,386</u>	<u>11,151</u>	<u>648,042</u>

11 FACTORING CON PROVEEDORES

Al 31 de diciembre de 2018, este rubro incluye el saldo de obligaciones adquiridas de factoring de operaciones con proveedores por S/33,906,000 y US\$221,000 (al 31 de diciembre del 2017 por S/23,079,000 y en US\$238,000).

Estas transacciones se realizan a través de un servicio de cobranza electrónica proporcionado por una entidad financiera que posibilita el pago adelantado a proveedores. Las transacciones de factoring de operaciones con proveedores no tienen garantías específicas.

12 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, las facturas por pagar se originan principalmente por la adquisición de terrenos, materiales, suministros y por servicios recibidos vinculados con el desarrollo de obras. Los terrenos son adquiridos regularmente a plazos de hasta 6 años y vencen en el 2019 al 2023, los mismos que no devengan intereses.

El valor en libros de las cuentas por pagar comerciales de vencimiento corriente es similar a su valor razonable. El Grupo considera que el efecto del descuento al valor presente de las cuentas por pagar a largo plazo no es significativo y, por tanto, tales obligaciones se mantienen a su valor nominal.

13 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el saldo de esta cuenta comprende:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Anticipo de clientes (a)	87,181	65,432
Tributos y contribuciones sociales	13,785	22,192
Remuneraciones y participaciones por pagar	20,655	21,449
Obligaciones por proyecto Costanera (b)	12,170	11,451
Resoluciones de contratos y depósitos en garantía	4,380	2,839
Otros	<u>4,220</u>	<u>4,750</u>
	<u>142,391</u>	<u>128,112</u>
Parte corriente	<u>130,221</u>	<u>116,661</u>
Parte no corriente	<u>12,170</u>	<u>11,451</u>

(a) Anticipo de clientes -

El rubro anticipo de clientes comprende los pagos recibidos de los clientes de la división del negocio inmobiliario por las letras que aceptan en la fecha de suscripción de los contratos de venta de terrenos que realizan durante el período de su habilitación (entre 12 y 18 meses) y antes de que el Grupo realice la entrega del bien.

En la fecha efectiva de entrega de los terrenos a los clientes se reconoce el ingreso por ventas con cargo a esta cuenta y a la cuenta letras por cobrar por el saldo pendiente de cobro de las letras aceptadas por los clientes (neto de intereses por devengar).

Ver juicio crítico aplicado en los anticipos de clientes, en la Nota 27.2

El movimiento de la cuenta anticipo de clientes al 31 de diciembre, es el que sigue:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	65,432	76,752
Anticipos recibidos en el año	227,550	240,425
Diferencia en cambio	(316)	2,135
Anticipos reconocidos como ingreso en el año	<u>(205,484)</u>	<u>(253,880)</u>
Saldo final	<u>87,181</u>	<u>65,432</u>

(b) El saldo de esta partida corresponde a efectivo recibido de un fondo de inversión local por S/10,920,000 de soles, más los intereses devengados, para la ejecución de un proyecto inmobiliario denominado "La costanera". En virtud del contrato, el fondo tiene garantizado un

retorno preferente equivalente al 8% anual del aporte efectuado y no cuenta con garantías específicas.

14 IMPUESTO A LA RENTA

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

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

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Impuesto a la renta corriente	34,059	35,599
Abonado a resultados acumulados (ajuste NIIF)	-	(3,584)
Regularización años anteriores	(235)	(1,023)
Impuesto a la renta diferido	(852)	(2,539)
	<u>32,972</u>	<u>28,453</u>

a) Impuesto a la renta corriente -

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera que generan renta gravable. De acuerdo con la legislación vigente en Perú el Grupo está sujeta a los impuestos que le sea aplicable.

El impuesto a la renta de tercera categoría aplicable para el año 2018 y de 2017 es de 29.5%.

Con fecha 13 de setiembre de 2018, se emitió el Decreto Legislativo 1422, el cual incluye entre otras modificaciones la que corresponde a incorporación de conceptos y/o definiciones de “país o territorio no cooperante” y “régimen fiscal preferencial”, “establecimiento permanente”, “enajenación indirecta” de acciones, así como de los siguientes más significativos:

- i. Precios de Transferencia: Se amplía el ámbito de aplicación de la normativa de Precios de Transferencia a las transacciones realizadas desde, hacia o a través de países o territorios no cooperantes o con sujetos cuyos ingresos o ganancias gocen de un régimen fiscal preferencial.
- ii. Devengo: Se establece una definición legal de devengo para el reconocimiento de ingresos y gastos para fines del Impuesto a la Renta, según la cual las rentas de tercera categoría se entienden devengadas cuando se hayan producido los hechos sustanciales generadores del ingreso y el derecho al mismo no se encuentra sujeto a una condición suspensiva.
- iii. Deducibilidad de gastos financieros: Se incorporan nuevas reglas para la deducibilidad de intereses, y para la aplicabilidad de límites tanto para préstamos otorgados por partes vinculadas, como a créditos otorgados por partes no vinculadas económicamente, indicando términos para deudas constituidas o renovadas hasta el 13 de setiembre de 2018, desde el 14 de setiembre de 2018 y a partir del 01 de enero de 2019. Para aquellas constituidas o renovadas a partir del 01.01.2021, un nuevo límite para la deducción de intereses netos (gastos por intereses menos intereses gravables) que excedan del 30% del EBITDA (renta neta luego de compensar pérdidas más intereses netos, depreciación y amortización) del año anterior; pudiendo ser arrastrados a los 4 años inmediatos siguientes.
- iv. Clausula Anti-elusiva General (Norma XVI): Se ha establecido un procedimiento especial para la aplicación de la Norma XVI, según el cual la SUNAT podrá aplicar lo dispuesto en los párrafos segundo al quinto de la Norma XVI en el marco de una fiscalización definitiva, siempre que se cuente previamente con la opinión favorable de un Comité Revisor integrado por tres (3) funcionarios de SUNAT. Asimismo, se ha establecido la obligación del Directorio de aprobar,

ratificar o modificar los actos, situaciones y relaciones económicas a realizarse (o realizadas) en el marco de la "planificación fiscal".

- v. Por último, se establece un nuevo supuesto de responsabilidad solidaria para los representantes legales del deudor tributario cuando éste sea sujeto de la aplicación de la Norma XVI, siempre que tales representantes hubieren colaborado con el diseño o la aprobación o la ejecución de actos o situaciones o relaciones económicas previstas en la citada norma.

b) Impuesto a la renta diferido -

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el saldo de esta cuenta en el estado consolidado de posición financiera comprende:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Impuestos diferidos pasivos		
Reversible después de 12 meses	56,555	52,403
Reversible dentro de 12 meses	<u>2,809</u>	<u>3,511</u>
Total impuesto diferido pasivo	<u>59,364</u>	<u>55,914</u>
Impuestos diferidos activos		
Reversible después de 12 meses	(20,516)	(17,041)
Reversible dentro de 12 meses	<u>(11,878)</u>	<u>(11,051)</u>
Total Impuesto diferido activo	<u>(32,394)</u>	<u>(28,092)</u>
Impuesto diferido pasivo, neto	<u>26,970</u>	<u>27,822</u>

El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en el año, sin considerar la compensación de saldos, es el siguiente:

	<u>Ingresos</u> <u>netos</u> <u>inmobiliarios</u> <u>S/000</u>	<u>Amortización</u> <u>de</u> <u>concesiones</u> <u>S/000</u>	<u>Cambios</u> <u>de valor</u> <u>razonable</u> <u>S/000</u>	<u>Otros</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Pasivo diferido					
Al 1 de enero de 2017	34,706	1,088	20,188	139	56,121
Cargado a patrimonio	(6,950)	-	-	-	(6,950)
(Abonado) cargado a resultados	<u>7,365</u>	<u>(94)</u>	<u>(1,748)</u>	<u>1,220</u>	<u>(6,743)</u>
Al 31 de diciembre de 2017	35,121	994	18,440	1,359	55,914
(Abonado) cargado a resultados	<u>4,152</u>	<u>(928)</u>	<u> </u>	<u>226</u>	<u>3,450</u>
Al 31 de diciembre 2018	<u>39,273</u>	<u>66</u>	<u>18,440</u>	<u>1,585</u>	<u>59,364</u>
		<u>Provisiones</u> <u>S/000</u>	<u>Otros</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>	
Activo diferido					
Al 1 de enero de 2017		14,719	4,091	18,810	
Abonado (cargado) a resultados		<u>3,675</u>	<u>5,607</u>	<u>9,282</u>	
Al 31 de diciembre de 2017		18,394	9,698	28,092	
Abonado (cargado) a resultados		<u>1,522</u>	<u>2,780</u>	<u>4,302</u>	
Al 31 de diciembre 2018		<u>19,916</u>	<u>12,478</u>	<u>32,394</u>	

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Al 1 de enero	27,822	33,946
Abonado al estado de resultados integrales (ajuste NIIF)	-	(3,584)
(Cargo) al estado de resultados integrales	(852)	(2,539)
Al 31 de diciembre	<u>26,970</u>	<u>27,822</u>

El impuesto a la renta diferido se provisiona por el método del pasivo sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de los activos y los pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

El valor en libros de impuestos a la renta diferidos activos se revisa a la fecha de cada estado consolidado de situación financiera y se reduce en la medida en que se determine que es improbable que se genere suficiente utilidad imponible contra la que se pueda compensar el activo diferido.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan y presentan netos en el estado de posición financiera si existe el derecho legal de compensar el impuesto corriente y siempre que los impuestos diferidos se relacionen con la misma entidad y con la misma autoridad tributaria.

El impuesto a la renta calculado sobre la utilidad antes del impuesto difiere del monto teórico que resultaría de usar la tasa promedio ponderado del impuesto aplicable a las utilidades de las empresas consolidadas, como sigue:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>%</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>%</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	108,762	100.00	102,290	100.00
Impuesto calculado aplicado tasa teórica	32,085	29.50	30,175	29.50
Efecto del impuesto por:				
Partidas permanentes, neto	1,122	1.03	(397)	0.39
Ajustes	(235)	(0.21)	(1,023)	(1.00)
Total	<u>32,972</u>	<u>30.32</u>	<u>28,453</u>	<u>28.81</u>

15 PATRIMONIO

a) Capital -

Al 31 de diciembre de 2018 el capital social del Grupo está representado por 253,753,798 acciones comunes (171,253,798 en 2017) de S/1.00 de valor nominal cada una, suscritas y pagadas.

Con fecha 22 de marzo de 2018 en Junta General de Accionistas, se acordó el incremento de capital social a través de la capitalización resultados acumulados por S/82,500.000.

<u>Porcentaje de participación individual en el capital</u>	<u>Número de accionistas</u>	<u>Porcentaje total de los accionistas</u>
Hasta 1.00	1	0.01
De 40.01 la 50	<u>2</u>	<u>99.99</u>
	<u>3</u>	<u>100.00</u>

b) Reserva legal -

Este rubro comprende la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades, la reserva legal se constituye con la transferencia del 10% de la utilidad neta anual hasta alcanzar un monto equivalente al 20% del capital pagado. En ausencia de utilidades o de reservas de libre disposición, la

reserva legal deberá ser aplicada a la compensación de pérdidas, debiendo ser repuesta con las utilidades de ejercicios subsiguientes. Esta reserva puede ser capitalizada siendo igualmente obligatoria su reposición. Al 31 de diciembre de 2018, está pendiente realizar la transferencia a reserva legal por las utilidades del año 2018

c) Resultados acumulados -

El impuesto a los dividendos y otras formas de distribución de utilidades que acuerden las personas jurídicas a favor de personas naturales y jurídicas no domiciliadas es de 5% para las distribuciones que se adopten o pongan a disposición en efectivo o en especie durante el ejercicio 2018 y 2017.

Los dividendos declarados por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, se resumen de la siguiente manera:

<u>Acordado por</u>	<u>Ejercicio</u>	<u>Fecha de acuerdo</u>	<u>Fecha de entrega</u>	<u>Dividendos acordados S/000</u>	<u>Dividendos por acción acciones comunes S/</u>
Junta Obligatoria de Accionistas	2013	22/03/2018	26/04/2018	<u>14,675</u>	
				<u>14,675</u>	0.08569
Junta Obligatoria de Accionistas	2012	23/03/2017	30/05/2017	2,320	
	2013	23/03/2017	30/05/2017	<u>14,180</u>	
				<u>16,500</u>	0.09634

16 COSTO DE VENTAS

El costo de ventas por los años terminados el 31 de diciembre comprenden:

	<u>2018 S/000</u>	<u>2017 S/000</u>
Inventario inicial de inmuebles terminados (Nota 5)	282,421	237,548
Inventario inicial de proyectos en desarrollo (Nota 5)	346,308	306,498
Consumo de materias primas e insumos	88,596	192,980
Mano de obra directa (Nota 19)	68,719	74,701
Construcción encargada a terceros	213,832	255,480
Depreciación (Nota 7)	9,272	10,534
Amortización (Nota 9)	2,143	1,998
Costo financiero (Notas 5 y 20)	56,498	58,461
Cargas diversas de gestión y provisiones	2,507	2,646
Otros costos de producción y ajustes	(9,894)	(233)
Ajustes y/o transferencias de inventarios	3,884	-
Inventario final de proyectos en desarrollo (Nota 5)	(296,958)	(346,308)
Inventario final de inmuebles terminados (Nota 5)	(<u>256,735</u>)	(<u>282,421</u>)
	<u>510,592</u>	<u>511,885</u>

17 GASTOS DE VENTAS

Los gastos de venta al 31 de diciembre comprenden:

	<u>2018 S/000</u>	<u>2017 S/000</u>
Marketing y publicidad	24,704	26,875
Cargas de personal (Nota 19)	27,296	25,275
Depreciación (Nota 7)	4,215	4,643
Servicios de transporte	2,484	2,211
Mantenimiento de caseta	121	2,286
Otros	<u>1,514</u>	<u>848</u>
	<u>60,334</u>	<u>62,138</u>

18 GASTOS DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración al 31 de diciembre, comprenden:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Cargas de personal (Nota 19)	50,557	53,315
Honorarios de terceros	14,228	13,002
Servicios públicos y tributos	8,437	6,369
Depreciación (Nota 7)	4,670	5,711
Amortización (Nota 9)	3,232	3,153
Gastos bancarios	3,331	3,097
Alquileres	2,147	1,121
Mantenimiento	2,859	1,933
Mantenimiento de licencias	2,100	401
Transportes	864	869
Seguros diversos	1,781	564
Suscripciones diversas	433	368
Otros	2,103	1,459
	<u>96,742</u>	<u>91,362</u>

19 CARGAS DE PERSONAL

A continuación, se presenta la composición de los gastos de personal al 31 de diciembre:

	Costo de venta de inmuebles y de renta servicios prestados		Gastos de ventas		Gastos de administración	
	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Sueldos	43,060	48,477	17,155	16,236	23,530	25,428
Gratificaciones (a)	6,614	7,190	3,682	2,950	6,835	7,186
Seguridad y provisión social	4,089	4,435	1,788	1,685	3,560	3,691
Compensación por tiempo de servicios (b)	3,949	4,284	1,703	1,603	2,887	3,042
Vacaciones (c)	3,669	3,980	1,485	1,507	2,501	2,696
Participación de los trabajadores (d)	3,848	3,857	687	674	1,345	1,533
Otras cargas de personal	3,490	2,478	795	620	9,898	9,585
	<u>68,719</u>	<u>74,701</u>	<u>27,296</u>	<u>25,275</u>	<u>50,557</u>	<u>53,315</u>
Número de trabajadores	<u>2,563</u>	<u>2,650</u>	<u>308</u>	<u>301</u>	<u>457</u>	<u>472</u>

a) Gratificaciones -

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

b) Compensación por tiempo de servicios -

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

c) Descanso vacacional -

Las vacaciones anuales del personal se reconocen sobre la base del devengo.

La provisión por la obligación estimada por vacaciones del personal, que se calcula sobre la base de

una remuneración por cada doce meses de servicios por el período de servicios prestados por los empleados se reconoce a la fecha de cada estado financiero.

d) Participación de los trabajadores en las utilidades -

El Grupo reconoce un pasivo y un gasto por la participación legal de los trabajadores en las utilidades de Los Portales S.A. La participación de los trabajadores en las utilidades se calcula aplicando la tasa de 5% sobre la materia imponible determinada de acuerdo con la legislación del impuesto a la renta vigente.

20 GASTOS FINANCIEROS

A continuación, se presenta la composición de los gastos financieros por los años terminados, el 31 de diciembre:

	<u>2018</u> S/000	<u>2017</u> S/000
Intereses devengados	64,669	67,027
Menos: Intereses capitalizados sobre activos calificables (Nota 5)	(56,498)	(58,461)
	<u>(8,171)</u>	<u>(8,566)</u>

De los intereses devengados en el 2018, S/54,280,000 corresponde a deuda financiera y S/10,390,000 a otros gastos financieros (en el 2017, S/56,800,000 deuda financiera y S/12,320,000 otros gastos financieros).

21 UTILIDAD POR ACCION

La utilidad por acción básica se calcula del dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas del Grupo entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad del año (en S/000)	<u>75,790</u>	<u>73,837</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación de S/1 cada acción (en miles de acciones)	<u>233,129</u>	<u>171,254</u>
Utilidad por acción (en S/)	<u>0.33</u>	<u>0.43</u>

El Grupo no tiene transacciones con efecto diluyente por lo que la utilidad básica por acción es a su vez su utilidad diluida por acción.

22 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

22.1 Contingencias -

- i) Se mantiene en curso un procedimiento administrativo tributario en atención a una acotación de Impuesto a la Renta efectuada por la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria por el ejercicio 2002 por S/3.1 millones, el cual a la fecha se encuentra en etapa de apelación ante el Tribunal Fiscal, dicho expediente ingresó a esta instancia en el 2010.
- ii) Se mantiene en curso un Proceso Administrativo de Reclamación Tributaria contra la Municipalidad de Carabaylo, impugnando resoluciones de multas por S/4.5 millones impuestas en el ejercicio 2007 a la empresa Los Portales Negocios Inmobiliarios S.A.C., la misma que fuera absorbida por Los Portales S.A. en el mes de noviembre de 2009, por concepto de no haberse supuestamente efectuado la independización municipal de los lotes que conforman la

urbanización habilitada conforme a ley por dicha empresa absorbida. Este proceso administrativo se encuentra en etapa de reclamo ante la instancia administrativa correspondiente.

- iii) Se mantiene en curso un procedimiento administrativo tributario en atención a una acotación de Impuesto a la Renta efectuada por la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria por el ejercicio 2012 por S/3.6 millones, el cual a la fecha se encuentra en etapa de apelación ante el Tribunal Fiscal, dicho expediente ingresó a esta instancia el 24 de octubre del 2017.
- iv) Se mantiene en curso un procedimiento Administrativo de Reclamación Tributaria contra la Municipalidad de San Isidro respecto a los Arbitrios de los ejercicios 2011 a 2013.
 - Con relación al ejercicio 2011, el periodo de mayo se encuentra en etapa de reclamación y los periodos de junio a diciembre se encuentran pendientes de resolución por parte del Tribunal Fiscal.
 - Respecto del ejercicio 2012, aun no notifican la Resolución del Tribunal Fiscal que resuelve la apelación planteada contra dichos periodos.
 - Respecto del ejercicio 2013, los periodos de enero a diciembre se encuentran en etapa de reclamación.
- v) Se mantiene en curso un procedimiento Administrativo de Reclamación Tributaria por la fiscalización del ejercicio del 2014, el mismo que cerró en diciembre del 2018. El cuál se llevará a la instancia de reclamaciones de SUNAT en el periodo 2019.

El Grupo y sus asesores legales consideran que no se realizará provisión alguna por estos procesos administrativos.

22.2 Compromisos -

A continuación, se detalla los principales compromisos del Grupo:

- i) Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantiene letras de cambio originadas por un valor de S/78,570,000 (S/118,570,000 en el 2017) por la venta de unidades de habilitación urbana (lotes) aceptadas por los clientes por el financiamiento del precio de venta de los lotes de terrenos en la fecha de suscripción del contrato de venta de bien futuro; antes de que el Grupo haya completado las obras de habilitación de los terrenos.
- ii) Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantiene vigente cartas fianza por S/45,50,000 No mantiene pólizas de caución ni "stand by" que garanticen contratos suscritos con terceros.
- iii) Fideicomiso en Administración de Flujos y Garantía sobre el proyecto Techo Propio Sol de Piura -

Suscrito en el 2012 entre Los Portales S.A. en calidad de Fideicomitente, La Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciario, BBVA Banco Continental en calidad de Fideicomisario Senior, Fondo

MIVIVIENDA S.A. en calidad de Fideicomisario Junior y JVL Ingenieros Consultores en calidad de Supervisor, en virtud del cual se constituye un fideicomiso de administración y garantía, con el objeto de llevar a cabo el desarrollo del Proyecto Techo Propio Sol de Piura.

El patrimonio fideicometido se encuentra conformado por los derechos de cobro compuestos por el íntegro de los pagos que efectúen los clientes adquirentes de las Unidades inmobiliarias del Proyecto Techo Propio Sol de Piura, incluidos los desembolsos de los créditos hipotecarios que obtengan, el desembolso por el Bono Familiar Habitacional (BFH), así como por los desembolsos que efectúe el BBVA a cuenta de la línea de crédito para financiamiento del Proyecto.

El Contrato de Fideicomiso culminará cuando se verifiquen los siguientes eventos: (i) que se concluya íntegramente con el Proyecto Inmobiliario; (ii) que la independización de todas las

unidades inmobiliarias se encuentren debidamente inscritas, y, se hayan inscrito las garantías hipotecarias derivadas de los créditos hipotecarios de los clientes del Proyecto en las partidas registrales que correspondan a favor de las respectivas entidades financieras, de ser el caso; (iii) se hayan atendido todas las obligaciones garantizadas; (iv) que el Fondo MIVIVIENDA S.A. haya recibido todos los documentos que sean necesarios para culminar con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo a las leyes aplicables.

iv) Fideicomiso de Titulización y Emisión de Bonos -

Suscrito entre Los Portales S.A. en calidad de Fideicomitente y Fideicomisario y Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. en calidad de Fiduciario, en virtud del cual se constituye un Fideicomiso de Titulización y Emisión de Bonos, con el objeto de llevar a cabo el desarrollo de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Tacna.

Los Portales es el ejecutor, desarrollador y promotor inmobiliario de los proyectos inmobiliarios que se ejecuten en los terrenos adquiridos en la ciudad de Tacna por parte del Patrimonio Fideicometido.

El Patrimonio Fideicometido se encontrará conformado, principalmente, por los terrenos, las cuentas por cobrar y los flujos de las ventas, así como sus respectivos derechos de cobro. No obstante, los flujos por concepto de saldos de precio de venta representados en letras de cambio serán recibidos directamente en la cuenta de Los Portales, en tanto que los pagos originados por ventas al contado, así como las cuotas iniciales de las ventas al crédito serán depositados en la cuenta del Patrimonio Fideicometido.

El plazo de vigencia del Fideicomiso es de: (i) cuarenta y ocho (48) meses, contados a partir de la fecha de la primera emisión de los bonos, (ii) hasta que se obtenga la inscripción de habilitación urbana e independización de los Proyectos Inmobiliarios que se ejecuten y desarrollen en los registros públicos correspondientes, (iii) como consecuencia de alguna de las causales establecidas en este Acto Constitutivo; o (iv) por decisión unilateral del Fideicomitente.

v) Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía -

Suscrito en el 2012 entre Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura, S.A. - CIFI, La Fiduciaria S.A. y la Compañía, mediante el cual se constituyó un patrimonio fideicometido en administración y garantía, en virtud del cual el Grupo transfirió en dominio fiduciario a La Fiduciaria: (i) los derechos de cobro de tarjetas de crédito por pagos efectuados por los clientes de los Hoteles LP de Chiclayo hasta setiembre del 2018, Cusco, Piura y Tarma, así como los fondos o flujos que correspondan ser liberados a favor del Grupo de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso del Hotel Country Club, así como los derechos de cobro correspondientes a pólizas de seguros, según corresponda; los inmuebles y bienes muebles correspondientes a los Hoteles LP Tarma y Piura. El íntegro del Patrimonio Fideicometido servirá para respaldar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el Grupo frente a CIFI y CII establecidas en el Contrato a Mediano Plazo suscrito en el 2012 y 2013, 2016y 2018 respectivamente.

vi) Contrato Marco para la Constitución de un Fideicomiso de Titulización -

Suscrito el 18 de noviembre de 2015 con Continental Sociedad Titulizadora S.A. en calidad de Fiduciaria y Los Portales S.A. en calidad de Servidor y Originador, en virtud del cual se acordaron los términos y condiciones generales de acuerdo a los cuales el Originador, en una o más oportunidades, transferirá fiduciariamente: (i) cuentas por cobrar cedidas que se encuentran respaldadas en letras de cambio derivadas de Contratos de Compraventa Garantizada originado por la venta al crédito de lotes de terreno en el marco de sus negocios de habilitación urbana, con la finalidad que se incorporen a uno o más patrimonios fideicometidos que servirán de respaldo de una o de más emisiones, hasta por un total en circulación de US\$60 millones o su equivalente en Soles; y (ii) los lotes en los cuales se han desarrollado los referidos negocios de habilitación urbana y cuyas ventas han originado dichas cuentas por cobrar, con la finalidad que se incorporen

a uno o más patrimonios fideicometidos de inmuebles.

De acuerdo con lo previsto en el Contrato Marco, el Originador deberá realizar las labores de Servidor para lo cual realizará por su cuenta y costo, en nombre y representación del Fiduciario, la cobranza de los flujos de ingresos provenientes de las Cuentas por Cobrar Cedidas y de las respectivas Letras de Cambio, así como administrará y custodiará la Documentación, excepto por las Letras de Cambio que serán entregadas al Banco Continental a efectos que éste realice la custodia de las mismas, conforme a lo indicado en el Contrato Marco.

- vii) Contrato Marco para la Constitución del Primer Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A.-

Suscrito el 14 de setiembre de 2016 con Corporación Financiera de Desarrollo S.A. en calidad de Fiduciaria y Los Portales S.A. hasta por un monto máximo en circulación de US\$40 millones (Cuarenta millones y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América), el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros y otros propósitos corporativos. Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima. El Emisor está obligado a transferir en una cuenta Scrow las letras con las que financia la compra de terrenos a sus clientes, el mismo que servirá como garantía de los bonos corporativos emitidos.

- viii) Contrato Marco para la Constitución del Segundo Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A -

Suscrito el 13 de febrero de 2017 con Scotiabank Perú S.A.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. hasta por un monto máximo en circulación de US\$40,000,000 el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros y otros propósitos corporativos. Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima. El Emisor está obligado a transferir en una cuenta Scrow las letras con las que financia la compra de terrenos a sus clientes, el mismo que servirá como garantía de los bonos corporativos emitidos.

- ix) Contrato Marco para la Constitución del Tercer Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A -

Suscrito el 13 de noviembre de 2017 con Scotiabank Perú S.A.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. hasta por un monto máximo en circulación de US\$30,000,000 el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros y otros propósitos corporativos. Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima. El Emisor está obligado a transferir en una cuenta Scrow las letras con las que financia la compra de terrenos a sus clientes, el mismo que servirá como garantía de los bonos corporativos emitidos.

- x) Fideicomiso Fiduciaria GBC S.A. (Fiduperú) -

Suscrito en el 2010 entre: (i) Los Portales S.A. (en calidad de fideicomitente); (ii) Fiduciaria GBC S.A. (en calidad de fiduciario) y (iii) Banco Santander Perú S.A. (en calidad de fideicomisario), en virtud del cual Los Portales S.A. transfirió a Fiduciaria GBC S.A. el dominio fiduciario sobre los derechos, flujos y demás bienes que conforman el patrimonio fideicometido, constituido por los flujos de las Playas de Estacionamiento Cáceres, Derteano, Ovalo Gutiérrez y Camino Real, para garantizar las obligaciones mantenidas con el fideicomisario.

El mencionado Contrato de Fideicomiso de Administración de Fondos y Garantía (el “Contrato de Fideicomiso”) estará vigente hasta que se haya cumplido con cancelar totalmente las obligaciones garantizadas al fideicomisario o hasta el plazo máximo de Ley que es de 30 años.

xi) Contrato de fideicomiso de administración y garantía del Country Club Lima Hotel -

Suscrito en el 2013 por el Grupo (en calidad de fideicomitente), La Fiduciaria S.A. (en calidad de fiduciaria) y el Banco de Crédito del Perú, el Banco Internacional del Perú y el Banco Sudamericano (en calidad de fideicomisarios). Mediante este contrato el Grupo aportó a un patrimonio fideicometido, los flujos provenientes de la explotación del hotel, así como los bienes muebles necesarios para su funcionamiento. Conforme al mismo, el hotel se opera dentro del marco de un fideicomiso, siendo que los flujos aportados al propio patrimonio fideicometido sirven de fuente de pago para garantizar el cumplimiento de las obligaciones financieras mantenidas con los fideicomisarios y colateral a los nuevos requerimientos de inversión, necesarios para mantener la operación del hotel. La vigencia de este fideicomiso es durante los plazos del préstamo el cual está respalda por veinte años hasta el año 2029 por un importe de US\$9,500,000 millones.

22.3 Garantías -

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo no mantiene garantías en entidades financieras distintas a las relacionadas a las obligaciones financieras indicadas en la Nota 10 y Nota 22.2.

23 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

23.1 Factores de riesgo financiero -

Las actividades del Grupo la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El Grupo no mantiene activos o pasivos financieros significativos que estén expuestos al riesgo de precio.

El programa general de administración de riesgos del Grupo se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Grupo.

Sobre la base de las condiciones de mercado, el Grupo revisa y acuerda políticas para administrar cada uno de los riesgos que se describen a continuación.

a) Riesgos de mercado -

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de caja de los instrumentos financieros fluctúe a consecuencia de los cambios en los precios del mercado. Los precios de mercado que aplican a los instrumentos financieros del Grupo comprenden al riesgo de tipo de cambio y el riesgo de tasa de interés.

Riesgo de tipo de cambio -

El Grupo opera principalmente en Perú, cuya moneda de circulación legal es el Sol, no obstante, su exposición al riesgo de cambio resulta de sus operaciones denominadas en dólares estadounidenses (US\$). En consecuencia, el Grupo está expuesto al riesgo de que el tipo de cambio del Sol respecto al dólar estadounidense fluctúe significativamente de manera adversa.

La Gerencia asume el riesgo de cambio con el producto de sus operaciones por lo que no realiza operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados para cubrir su riesgo de cambio.

El Grupo mantiene los siguientes activos y pasivos expresados en dólares estadounidenses:

	<u>2018</u> <u>US\$000</u>	<u>2017</u> <u>US\$000</u>
Activo:		
Efectivo y equivalente de efectivo	10,196	9,148
Cuentas por cobrar comerciales	164,174	156,105
Otras cuentas por cobrar	<u>16,510</u>	<u>10,368</u>
Total activo	<u>190,880</u>	<u>175,621</u>
Pasivo:		
Obligaciones financieras	(154,195)	(144,377)
Cuentas por pagar comerciales	(29,311)	(34,616)
Anticipos recibidos de clientes	(10,976)	(7,820)
Otras cuentas por pagar	<u>(11,022)</u>	<u>(9,886)</u>
Total pasivo	<u>(205,403)</u>	<u>(196,699)</u>
Pasivo neto	<u>(14,523)</u>	<u>(21,078)</u>

Los saldos en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional a los tipos de cambio que publica la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 31 de diciembre de 2018, el tipo de cambio utilizado por el Grupo para el registro de los saldos en moneda extranjera fue de S/3.369 y S/3.379 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente (S/3.238 y S/3.245 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente al 31 de diciembre de 2017).

La diferencia de cambio al 31 de diciembre está conformada como sigue:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Ganancia por diferencia de cambio	42,108	38,743
Pérdida por diferencia de cambio	<u>(48,085)</u>	<u>(25,992)</u>
Ganancia por diferencia de cambio, neta	<u>(5,976)</u>	<u>12,751</u>

Si al 31 de diciembre de 2018 y considerando los saldos de los activos y pasivos financieros a esa fecha, el dólar se hubiera devaluado/apreciado 2% respecto del Sol y las demás variables se hubieran mantenido constantes, la utilidad antes del impuesto habría sido mayor/menor en S/1,420,000 (S/2,260,000 en el 2017), originada principalmente por las obligaciones financieras comprometidas en moneda extranjera.

La Gerencia estima, sobre la base de información macroeconómica de mercado, que las variaciones que se producirían en la cotización del dólar estadounidense no impacten desfavorablemente y de manera importante a los resultados del Grupo.

Riesgo de tasa de interés -

La política del Grupo contempla mantener todos sus instrumentos financieros (activos y pasivos) a tasas de interés fijas.

Los instrumentos financieros que devengan tasas de interés fijas exponen al Grupo al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable del instrumento. Los instrumentos financieros del Grupo expuestos al riesgo de tasa de interés corresponden sustancialmente a las cuentas por cobrar y el endeudamiento a largo plazo.

La Gerencia considera que el impacto de esta política sobre el valor razonable de sus instrumentos financieros activos no es relevante.

b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito surge del efectivo, del equivalente de efectivo y de los depósitos en bancos en instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de la cartera de clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar. Respecto de bancos e instituciones financieras, el Grupo sólo realiza operaciones de depósito de sus fondos en instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes sean principalmente "A".

Respecto del riesgo de crédito sobre su cartera de clientes, el área de créditos y cobranzas del Grupo evalúa la calidad crediticia de cada cliente a la fecha de la suscripción de los contratos de venta de inmuebles con financiamiento, tomando en consideración su posición financiera y su record crediticio; el comportamiento de la cartera es monitoreado detallada y permanentemente para identificar potenciales problemas de morosidad o retrasos.

El ratio de morosidad global durante el año 2018 y año 2017, ha sido de 0.55% para ambos años. El ratio de morosidad se calcula a partir de los créditos vencidos considerando el valor de una, dos y tres letras vencidas más el saldo de letras por vencer, de aquellos créditos con más de tres letras vencidas, dividido entre el valor de la cartera total.

La antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales distinguiendo entre el saldo deteriorado y no deteriorados, se resume como sigue:

	Al 31 de diciembre 2018			Al 31 de diciembre 2017		
	Deteriorado S/000	No Deteriorado S/000	Total S/000	Deteriorado S/000	No Deteriorado S/000	Total S/000
Vigentes	-	585,828	585,828	-	470,403	470,403
Vencidas:						
- De 1 a 30 días	-	12,714	12,714	-	8,471	8,471
- De 31 a 60 días	-	1,900	1,900	-	2,952	2,952
- De 61 a 90 días	-	575	575	-	931	931
- De 91 a más días	741	293	1,034	273	2,384	2,657
	<u>741</u>	<u>601,310</u>	<u>602,051</u>	<u>273</u>	<u>485,139</u>	<u>485,414</u>

Al 31 de diciembre de 2018, las cuentas por cobrar vencidas por S/16,223,000 (S/13,149,000 en 2017), corresponden a clientes por los que no existe historia de incumplimiento y con los que el Grupo mantiene aún relaciones comerciales.

Asimismo, para mitigar este riesgo el Grupo conserva la titularidad de los inmuebles vendidos, mediante la venta garantizada con reserva de dominio, hasta la cancelación de la última cuota del cronograma de pagos.

c) Riesgo de liquidez -

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalente de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de una adecuada cantidad de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones en el mercado.

El área de Finanzas del Grupo supervisa las proyecciones de flujos de efectivo preparadas para anticipar los requisitos de liquidez del Grupo y se asegura de que se cuente con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operacionales, manteniendo a la vez suficiente margen de líneas de crédito no usadas en todo momento de modo que el Grupo no incumpla con los límites de endeudamiento preestablecidos por la Gerencia ni con las restricciones contempladas en los contratos de obligaciones financieras (covenants).

Dichas proyecciones toman en consideración los planes de financiamiento de deuda del Grupo, el cumplimiento de los "covenants", el cumplimiento con los objetivos de ratios financieros del estado consolidado de situación financiera interno y, de ser aplicable, los requisitos regulatorios externos o requerimientos legales.

Los excedentes de efectivo y saldos por encima del requerido para la administración del capital de trabajo se depositan en cuentas bancarias a la vista y a plazos cuyos vencimientos se acuerdan considerando el momento en que se requerirán de modo de no afectar los ratios de liquidez del Grupo.

A continuación, se presenta un análisis de los pasivos financieros del Grupo clasificados según su antigüedad, considerando su agrupación desde la fecha del estado consolidado de situación financiera hasta su vencimiento contractual. Los montos expuestos a continuación corresponden a los flujos de efectivo contractuales no descontados:

	<u>Menos de 1 año S/000</u>	<u>Entre 1 y 2 años S/000</u>	<u>Entre 2 y 5 años S/000</u>	<u>Más de 5 años S/000</u>	<u>Total S/000</u>
Al 31 de diciembre 2018:					
Obligaciones financieras (1)	226,371	107,780	377,429	52,336	763,916
Factoring de operaciones con Proveedores	34,649	-	-	-	34,649
Cuentas por pagar comerciales	216,967	55,566	-	-	272,533
Otras cuentas por pagar (2)	<u>43,040</u>	<u>12,170</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>55,210</u>
	<u>521,327</u>	<u>175,516</u>	<u>377,429</u>	<u>52,336</u>	<u>1,126,308</u>
Al 31 de diciembre 2017:					
Obligaciones financieras (1)	196,989	101,219	469,174	3,433	770,815
Factoring de operaciones con Proveedores	23,897	-	-	-	23,897
Cuentas por pagar comerciales	270,420	76,485	-	-	346,905
Otras cuentas por pagar (2)	<u>51,229</u>	<u>11,451</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>62,680</u>
	<u>521,325</u>	<u>189,155</u>	<u>469,174</u>	<u>3,433</u>	<u>1,126,308</u>

(1) Incluye intereses por devengar.

(2) Se excluye los anticipos de clientes.

23.2 Administración de riesgo de capital -

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

El Grupo maneja su estructura de capital y realiza ajustes para afrontar los cambios en las condiciones económicas del mercado.

El Grupo monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo el pasivo total entre el total patrimonio.

No se ha producido cambios en los objetivos, políticas o procedimientos al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

El ratio de apalancamiento al 31 de diciembre del 2018 y de 2017, fue como sigue:

	<u>2018 S/000</u>	<u>2017 S/000</u>
Total pasivo (a)	1,125,923	1,151,093
Total patrimonio (b)	<u>537,951</u>	<u>476,203</u>
Ratio (a/b)	<u>2.09</u>	<u>2.42</u>

23.3 Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros -

Para la clasificación del tipo de valorización utilizada por el Grupo para sus instrumentos financieros a valor razonable, se han establecido los siguientes niveles de medición.

- Nivel 1: Medición basada en valores de cotización en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Medición basada en información sobre el activo o pasivo distinta a valores de cotización (nivel 1) pero que puede ser confirmada, sea directa (por ejemplo, precios) o indirectamente (por ejemplo, provenientes de precios).
- Nivel 3: Medición basada en información sobre el activo o pasivo que no proviene de fuentes que puedan ser confirmadas en el mercado (es decir, información no observable, generalmente basada en estimados y supuestos internos del Grupo).

El valor razonable de las propiedades de inversión, revelado en (Nota 8) ha sido estimado sobre la base de los precios de mercados activos ajustados cuando es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición de cada activo específico (Nivel 2).

El valor en libros del efectivo y equivalentes de efectivo corresponde a su valor razonable. El Grupo considera que el valor en libros de las cuentas por cobrar y cuentas por pagar de corto plazo, es similar a sus valores razonables. El valor razonable de los pasivos financieros, revelado en (Nota 10) ha sido estimado descontando los flujos de efectivo contractuales futuros a la tasa de interés vigente en el mercado y que está disponible al Grupo para instrumentos financieros similares (Nivel 2).

24 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

Al 31 de diciembre, los instrumentos financieros según la categoría establecida en la norma contable NIIF 9 se resumen como sigue:

	<u>2018</u> S/000	<u>2017</u> S/000
Activos financieros -		
Activos según estado de situación financiera:		
Cuentas por cobrar comerciales	602,360	485,913
Otras cuentas por cobrar (1)	24,846	30,630
Efectivo y equivalente de efectivo	<u>81,052</u>	<u>76,680</u>
	<u>712,526</u>	<u>676,768</u>
Otros pasivos financieros -		
Pasivos según estado de situación financiera:		
Obligaciones financieras	636,892	607,982
Factoring con proveedores	34,649	23,897
Arrendamiento financiero (2)	11,150	14,591
Cuentas por pagar comerciales	272,533	346,905
Otras cuentas por pagar (3)	<u>41,425</u>	<u>40,488</u>
	<u>996,649</u>	<u>1,033,976</u>

- (1) Los adelantos y tributos se excluyen de las otras cuentas por cobrar, porque este análisis sólo se requiere para instrumentos financieros.
- (2) Las categorías en esta revelación son requeridas por la NIIF 9. Los arrendamientos financieros en su mayor parte están fuera del alcance de la NIIF 9; sin embargo, siguen estando dentro del alcance de la norma contable NIIF 7. Por lo tanto, los arrendamientos financieros se muestran por separado.
- (3) Los anticipos a clientes y las obligaciones tributarias se excluyen del saldo de cuentas por pagar, porque este análisis sólo es requerido para los instrumentos financieros.

25 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

a) Al 31 de diciembre, el saldo de las cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas comprende:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Cuentas por cobrar comerciales (Nota 4):		
Relacionadas -		
Compañía Minera Kolpa S.A.	55	334
GR Holding S.A	1	-
Negocios Conjuntos -		
Consortio Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	<u>253</u>	<u>165</u>
	<u>309</u>	<u>499</u>
Otras cuentas por cobrar (Nota 4):		
Relacionadas -		
Otros menores	2	-
Negocios Conjuntos		
Consortio Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	<u>2,496</u>	<u>5,652</u>
	<u>2,498</u>	<u>5,652</u>
Cuentas por pagar comerciales (Nota 12):		
Relacionadas -		
Santa Aurelia S.A.	9	36
GR Holding	-	23
Negocios Conjuntos -		
Consortio Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	<u>48</u>	<u>4</u>
	<u>57</u>	<u>63</u>

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas son consideradas de vencimiento corriente, no generan intereses ni tienen garantías específicas. El Grupo ha evaluado la cobrabilidad de estos saldos y considera que no se requiere constituir ninguna provisión por deterioro.

b) Las siguientes transacciones se realizaron con accionistas y partes relacionadas:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Alquileres	195	747
Intereses ganados	1,110	843
Compensación de la Gerencia clave (*)	10,012	9,936

(*) El Grupo incluye en este concepto a los miembros del Directorio y de la Gerencia.

De acuerdo con la legislación vigente, para propósitos de la determinación del impuesto a la renta y del impuesto general a las ventas, debe considerarse los precios de transferencia por las operaciones con partes vinculadas y/o paraísos fiscales. Para tal efecto debe contarse con documentación e información que sustente los métodos y criterios de valuación aplicados en su determinación. La Administración Tributaria está facultada a solicitar esta información al contribuyente.

26 ARRENDAMIENTO OPERATIVO

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el Grupo mantiene contratos a largo plazo de arrendamiento operativo con tarifas fijas, vigentes desde marzo de 2009 hasta el 2030, por el alquiler de sus hoteles, playas de estacionamiento, casetas de ventas y otros, ubicadas en la ciudad de Lima y provincias. Dichos contratos establecen tarifas fijadas en soles y dólares estadounidenses y tienen un plazo promedio de 10 años.

Al 31 de diciembre, los pagos mínimos futuros de arrendamiento son como sigue:

	<u>2018</u> S/000	<u>2017</u> S/000
Hasta 1 año	20,155	19,257
Mayor de 1 año y hasta 3 años	36,530	48,365
Mayor de 3 años y hasta 6 años	36,543	39,510
Mayor de 6 años	<u>5,352</u>	<u>10,705</u>
	<u>98,580</u>	<u>117,837</u>

27 ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS

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

27.1 Estimados y supuestos contables críticos -

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

i) Vida útil y valor recuperable de propiedades y equipo -

La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta en función a la vida útil estimada del activo. Esto resulta en cargos por depreciación proporcionales al desgaste estimado de los activos medido en número de años. La vida útil de los activos se evalúa sobre la base de: i) las limitaciones físicas del activo, y ii) la evaluación de la demanda.

ii) Valor razonable de propiedades de inversión -

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias que no cuentan con precios que surgen de mercados activos se determinan usando distintas técnicas de valuación. El Grupo aplica su juicio para seleccionar entre los distintos métodos y efectúa supuestos que se sustentan principalmente en las condiciones del mercado existentes a la fecha de los estados financieros consolidados.

iii) Impuesto a la renta -

La Gerencia considera que ha determinado la materia imponible bajo el régimen general del impuesto a la renta de acuerdo con la legislación tributaria vigente, la que exige agregar y deducir al resultado, mostrado en los estados financieros de cada subsidiaria, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente. No obstante, en la determinación del impuesto a la renta, se requiere ejercer significativamente de juicio para determinar su provisión.

Por otro lado, la Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser el caso, corregir el cálculo del impuesto a la renta determinado por el Grupo y en los cuatro últimos años, contados a partir del 1 de enero del año siguiente al de la presentación de la declaración jurada del impuesto

correspondiente (años abiertos a fiscalización). Los años 2014 al 2018 están abiertos a fiscalización. Debido a que pueden surgir diferencias en la interpretación por parte de la Administración Tributaria sobre las normas aplicables al Grupo, no es posible anticipar a la fecha si se producirán pasivos tributarios adicionales como resultado de eventuales revisiones. Cualquier impuesto adicional, moras, recargos e intereses, si se produjeran, serán reconocidos en los resultados del año en el que la diferencia de criterios con la Administración Tributaria se resuelva. La Gerencia estima que no surgirán pasivos de importancia como resultado de estas posibles revisiones.

27.2 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables -

Terrenos clasificados como propiedades de inversión -

El Grupo clasifica como propiedades de inversión a los terrenos adquiridos con el propósito de formar parte de su reserva territorial para ser utilizados en futuros en proyectos inmobiliarios, pero que a la fecha de los estados financieros consolidados no tienen fecha definida de inicio del desarrollo. Esto debido a diversos factores como, por ejemplo, la apreciación del valor de los terrenos en áreas en proceso de urbanización, la expectativa de apreciación del valor del metro cuadrado de terreno habilitado en el futuro e inclusive la estrategia del plan de desarrollo o sobre situación del mercado inmobiliario, entre otros. Cuando la Gerencia establece su cambio de uso, lo que se evidencia por el inicio de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios.

Anticipos recibidos de clientes por venta de bien futuro -

El Grupo reconoce los anticipos recibidos por las letras pagadas sobre contratos de bienes aún no entregados como pasivos monetarios y se presentan como parte del saldo de otras cuentas por pagar en el estado consolidado de situación financiera. Esta clasificación obedece a que los contratos de ventas otorgan al cliente el derecho de solicitar la devolución del dinero entregado, más allá del derecho regular a dicha devolución por incumplimiento del Grupo de entregar el inmueble. El Grupo considera que tal derecho del cliente es el indicador clave de que el anticipo recibido representa un elemento monetario que puede ser devuelto en efectivo.

28 RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

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

28.1 Bases de preparación -

i) Cumplimiento con NIIF -

Los estados financieros consolidados del Grupo han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) e interpretaciones a las NIIF emitidas por el Comité de Interpretaciones NIIF. Los estados financieros consolidados están en conformidad con las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por las siglas de la denominación original de este ente en inglés).

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

Los estados financieros de las compañías que se fusionan, tanto en el período en el que ocurre la fusión como en los otros períodos presentados en forma comparativa, se incluyen en los estados financieros consolidados de la Compañía que es la que continúa, como si hubieran estado fusionadas desde el comienzo del período más antiguo que se presenta.

ii) Bases de medición -

Los estados financieros consolidados han sido preparados aplicando la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que son medidas al valor razonable. Los estados financieros consolidados se presentan en miles de soles (S/000), excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta.

La preparación de los estados financieros consolidados de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 27.

28.2 Normas, modificaciones e interpretaciones

Nuevas normas y modificaciones vigentes desde el 1 de enero de 2018 adoptadas por el Grupo -

El Grupo ha aplicado por primera vez las siguientes normas y modificaciones a normas para sus estados financieros consolidados anuales que inician el 1 de enero de 2018:

- NIIF 9, Instrumentos Financieros
- NIIF 15, Ingresos provenientes de Contratos con Clientes
- Mejoras anuales ciclo 2014 – 2016
- Modificaciones a la NIC 40, Transferencias a Inversiones Inmobiliarias
- CINIIF 22, Transacciones en moneda extranjera y anticipos en efectivo

El Grupo modificó sus políticas contables y efectuó algunos ajustes de forma retroactiva como resultado de la aplicación de la NIIF 9 y la NIIF 15. Estos cambios se describen en la Nota 28.

Las otras modificaciones a normas e interpretaciones listadas previamente, no han tenido impacto sobre los estados financieros consolidados del Grupo de años previos, ni del año corriente; asimismo, no se espera tengan un impacto relevante en los estados financieros consolidados de años futuros.

Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que estarán vigentes para los estados financieros consolidados de períodos anuales que se inicien el o después del 1 de enero de 2019 y que no han sido adoptadas anticipadamente -

Se han publicado ciertas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria para el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y no han sido adoptadas de forma anticipada por el Grupo. La evaluación del Grupo sobre el impacto que estas normas e interpretaciones tendrán sobre los estados financieros consolidados se explican seguidamente:

- NIIF 16, “Arrendamientos” -

La NIIF 16 afectará principalmente a la contabilidad de los arrendatarios y resultará en el reconocimiento de casi todos los arrendamientos en el balance general. La norma elimina la diferencia actual entre los arrendamientos operativos y financieros y requiere el reconocimiento de un activo (el derecho a utilizar el bien arrendado) y un pasivo financiero para pagar los alquileres de prácticamente todos los contratos de arrendamiento. Existe una excepción opcional para los arrendamientos de corto plazo y de bajo valor.

El estado de resultados también se verá afectado, porque el gasto total suele ser más alto en los primeros años de un arrendamiento y menor en años posteriores. Además, se reemplazará los gastos operativos por intereses y depreciación, por lo que las métricas clave como el EBITDA cambiarán.

Los flujos de efectivo operativos serán mayores, ya que los pagos en efectivo para la porción principal del pasivo por arrendamiento se clasifican dentro de las actividades de financiamiento. Solo la parte

de los pagos que refleja el interés puede seguir presentándose como flujos de efectivo operativos.

La contabilidad de los arrendadores no cambiará de manera significativa.

El Grupo estima un incremento moderado en sus pasivos como resultado de reconocer pasivos por arrendamiento provenientes de los arrendamientos operativos que bajo las actuales reglas contables se reconocen como gasto operativo a lo largo del plazo del contrato y que se describen en la Nota 25.

Esta variación en indicadores financieros no se espera impacte en el cumplimiento de los compromisos contractuales (covenants) que actualmente tiene el Grupo.

Para la transición a la NIIF 16, el Grupo prevé aplicar el método retrospectivo completo.

Como resultado de la aplicación de los nuevos conceptos que plantea la NIIF 16, el Grupo espera efectuar ciertos cambios a sus procesos actuales sustancialmente en la gestión de contratos.

- CINIIF 23, “Incertidumbre en el tratamiento del impuesto a la renta” -

La CINIIF 23 aclara los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 “Impuesto a la renta”, en los casos en que exista incertidumbre sobre alguna posición tributaria asumida por la entidad en la determinación del impuesto a la renta. De forma previa, el comité de interpretaciones había aclarado que la contabilización de posiciones tributarias inciertas asociadas con el impuesto a la renta se deben tratar bajo la NIC 12 y no bajo la NIC 37 - “Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes”.

La CINIIF 23 establece la forma de reconocimiento y medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos y corrientes en los casos en que una entidad tenga posiciones tributarias inciertas asociadas con el impuesto a la renta. Una posición tributaria incierta es cualquier tratamiento impositivo aplicado por una entidad respecto al cual existe incertidumbre sobre si éste será aceptado por la autoridad tributaria. La CINIIF 23 cubre todos los aspectos que pueden ser afectados por la existencia de posiciones tributarias inciertas, esto es, pudiera afectar la determinación de la utilidad o pérdida tributaria, la base tributaria de activos y pasivos, créditos tributarios o las tasas de impuesto usadas.

La CINIIF 23 es efectiva a partir de periodos iniciados el 1 de enero de 2019. El Grupo evaluará el impacto de esta interpretación en 2019.

- Modificaciones a la NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” -

Esta modificación aclara el tratamiento contable de préstamos de largo plazo a una asociada o a un negocio conjunto, que en sustancia califique como parte de la inversión neta en dicha asociada o negocio conjunto, pero sobre la cual no se aplique el método de participación patrimonial. Una entidad debe registrar dichos préstamos bajo NIIF 9, de forma previa a la aplicación de los requerimientos de la NIC 28 para distribución pérdidas, incluyendo las derivadas del deterioro del activo. Esta modificación es efectiva para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. El Grupo evaluará el impacto de esta interpretación en 2019.

- Modificación a la NIIF 9 por instrumentos que permiten pago anticipado con compensación negativa -

Esta modificación a la NIIF 9 permite a una entidad medir al costo amortizado algunos activos financieros (por ejemplo, préstamos e instrumentos de deuda) pagados por anticipado con una compensación negativa que de otro modo se habrían medido a valor razonable con cambios en resultados. La compensación negativa surge cuando los términos contractuales permiten que el deudor pague por anticipado el instrumento antes de su vencimiento contractual, pero el monto pagado por anticipado podría ser menor que el saldo pendiente de capital e intereses. Sin embargo, para optar para la medición al costo amortizado, la compensación negativa debe considerarse “una compensación razonable por la terminación anticipada del contrato”.

Esta modificación es efectiva para períodos iniciados a partir del 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada. El Grupo evaluará el impacto de esta interpretación en 2019.

- Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2015 - 2017 -

Se incluyen las siguientes mejoras que son efectivas a partir del 1 de enero de 2019:

- Aclarar la medición de la participación mantenida previamente al obtener control sobre una operación conjunta bajo la NIIF 3 (Modificación a la NIIF 3)
- Aclarar la medición de la participación mantenida previamente al obtener control sobre una operación conjunta bajo la NIIF 11 (Modificación a la NIIF 11)
- Consecuencias de impuesto a la renta bajo la NIC 12 de los pagos sobre instrumentos financieros clasificados como patrimonio (Modificación a la NIC 12)
- Costos de financiamiento elegibles para capitalización bajo la NIC 23 (Modificación a la NIC 23)

El Grupo evaluará el impacto de estos cambios en 2019.

- Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 – Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto -

Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de ventas o contribuciones de activos entre un inversionista y sus asociadas o negocios conjuntos. Para ello, confirman que el tratamiento contable depende de si los activos no monetarios vendidos o contribuidos a una asociada o un negocio conjunto constituyen un ‘negocio’ (conforme este término se define en la NIIF 3 “Combinaciones de negocios”).

Si los activos no monetarios constituyen un negocio, el inversionista debe reconocer la totalidad de la ganancia o pérdida surgida de la venta o contribución del activo. Si los activos no constituyen un negocio, la ganancia o pérdida se debe reconocer solo por la porción atribuible a los otros inversionistas. Esta modificación se aplica de forma prospectiva.

Está en proceso de definirse la vigencia de este cambio. El Grupo evaluará el impacto de estos cambios en 2019.

- Modificación a la NIIF 3 - Definición de negocio -

Se ha modificado la definición de negocio contenida en la NIIF 3 “Combinaciones de Negocios”. Con la nueva definición, una compra califica como negocio si se identifican insumos que juntos con procesos sustantivos contribuyen de forma significativa a la capacidad de generar una producción. Se dan pautas para definir insumos y procesos sustantivos y se considera que, si no existirá una producción actual, solo existiría negocio si se contase con una fuerza laboral organizada. La definición de “producción” se ha limitado a bienes y servicios provistos a clientes que generen ingresos y excluye rendimientos en forma de ahorro de costos o de otros beneficios. Asimismo, no es necesario evaluar si un partícipe de mercado es capaz de cubrir los procesos no adquiridos o de integrar las actividades adquiridas. Finalmente, se permite una “prueba de concentración”, por la cual si una parte sustancial del valor pagado está cubierta por el valor razonable de un activo individual (o un grupo de activos similares), los activos podrían no ser considerados un negocio. Se espera que un mayor número de transacciones califiquen como compra de activos y no de negocio.

Esta modificación es de aplicación obligatoria para las combinaciones de negocios efectuadas a partir del 1 de enero de 2020 y se permite su adopción anticipada. El Grupo evaluará el impacto de estos cambios en 2019.

No existen otras normas y modificaciones a normas que aún no hayan entrado en vigencia y que se espere tengan un impacto significativo sobre el Grupo y sus subsidiarias, tanto en el periodo actual o futuros, así como en transacciones futuras previsibles.

28.3 Consolidación de estados financieros -

Subsidiarias -

Las subsidiarias son las entidades (incluyendo entidades estructuradas) sobre las que el Grupo posee control. El Grupo controla una entidad cuando el Grupo está expuesto o tiene derechos a retornos variables de su relación con la entidad y tiene la capacidad de afectar esos retornos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere al Grupo. Estas se dejan de consolidar desde la fecha en la que el control cesa.

Los estados financieros consolidados incluyen a los estados financieros de la Compañía y de las subsidiarias descritas en la Nota 30.

El Grupo utiliza el método de compra para contabilizar la adquisición de subsidiarias. El pago transferido por la adquisición de una subsidiaria es el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos incurridos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía. El pago transferido incluye el valor razonable de cualquier activo o pasivo que resulta de cualquier acuerdo de precio contingente. Los costos atribuibles a la adquisición se reconocen en resultados conforme se incurra.

Los activos identificables adquiridos, los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se valorizan inicialmente a sus valores razonables a la fecha de adquisición. Sobre la base de adquisición por adquisición de la Compañía reconoce cualquier interés no controlante en la adquirida ya sea a valor razonable o al interés proporcional del no controlante en los activos netos de la adquirida.

Las transacciones, los saldos y las ganancias o pérdidas no realizadas entre empresas del Grupo se eliminan. Las políticas contables de las subsidiarias han sido modificadas para asegurar uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

Asociada -

Asociadas son todas las entidades sobre las que la Compañía ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de participación patrimonial. Bajo el método de participación patrimonial, la inversión se reconoce inicialmente a costo, y el importe en libros se incrementa o disminuye para reconocer la participación en los resultados de la asociada después de la fecha de adquisición.

Negocio conjunto -

Al 31 de diciembre, el Grupo ha aplicado NIIF 11 para todos sus negocios conjuntos. Bajo la NIIF 11 las inversiones en negocios conjuntos se clasifican, ya sea como una operación conjunta o como un negocio conjunto dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversionista. El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus negocios conjuntos y ha determinado que se tratan de negocios conjuntos.

Los negocios conjuntos se contabilizan utilizando el método de participación patrimonial. Bajo el método de participación patrimonial, la participación en negocios conjuntos se reconoce inicialmente al costo y se ajusta posteriormente para reconocer la participación del Grupo en las utilidades y pérdidas y otros movimientos posteriores a la adquisición.

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

28.4 Información por segmentos -

Los segmentos operativos se reportan de manera consistente con los reportes internos que analiza el responsable de la toma de decisiones operativas del Grupo.

El responsable de la toma de decisiones operativas del Grupo ha sido identificado como el Comité Ejecutivo, órgano responsable de la gestión del Grupo, que supervisa la marcha ordinaria de los segmentos o líneas de negocio, descritas en la nota 2 y a su vez es responsable de la operación de las áreas centrales y de la gestión financiera y de tesorería del Grupo.

28.5 Traducción de moneda extranjera -

a) Moneda funcional y moneda de presentación -

Las partidas que se incluyen en los estados financieros consolidados se miden en la moneda del ambiente económico primario donde opera (su moneda funcional). Los estados financieros consolidados se presentan en soles que es la moneda funcional del Grupo.

b) Transacciones y saldos -

Las transacciones en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones o de la fecha de valuación cuando las partidas se remiden. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones y de la traducción a los tipos de cambio al cierre del año de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el rubro Diferencia en cambio, neta del estado consolidado de resultados.

28.6 Activos financieros -

a) Clasificación -

A partir del 1 de enero de 2018, el Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Medidos a valor razonable (sea a través de resultados o de otros resultados integrales), y
- Medidos al costo amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio que la entidad tiene para administrar sus activos financieros y de los términos contractuales que impactan los flujos de efectivo.

Para activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otros resultados integrales. Para inversiones en instrumentos de patrimonio que no son mantenidos para negociación, su medición dependerá de si el Grupo elige, de forma irrevocable, al momento de su reconocimiento inicial, reconocer estos instrumentos de patrimonio a valor razonable a través de otros resultados integrales.

El Grupo efectúa reclasificaciones de sus instrumentos de deuda, si su modelo de negocio de gestión de estos activos cambia.

b) Reconocimiento y baja -

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen a la fecha de la negociación, fecha en la que el Grupo se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros son dados de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones expiran o se transfieren y el Grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad.

c) Medición -

En su reconocimiento inicial, el Grupo mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de activos financiero que no se llevan a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros llevados al valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

Activos financieros que incorporan derivados implícitos son evaluados de forma integral para efectos de determinar si sus flujos de caja solo representan pago de capital e intereses.

Instrumentos de deuda -

La medición posterior de instrumentos de deuda depende del modelo de negocio que el Grupo ha establecido para la gestión del activo, así como de las características de los flujos del activo que se derivan del activo. Existen tres posibles categorías en las que cuales poder clasificar instrumentos de deuda, estas son:

- Costo amortizado: Aplicable para activos cuyo modelo de negocio es cobrar los flujos de caja contractuales, siempre que estos flujos de caja solo representen pagos de capital e intereses. Los intereses que generan estos activos financieros se reconocen como ingreso financiero usando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de este tipo de activo financiero, se reconoce en resultados y se presenta en la partida de “otros ingresos (gastos)”. Las pérdidas por deterioro se presentan en una partida separada del estado de resultados.
- Valor razonable a través de otros resultados integrales (VRORI): Aplicable para activos cuyo modelo de negocio es mixto, esto es, que se mantienen tanto para cobrar sus flujos contractuales como para obtener flujos de su venta, siempre que los flujos de caja del activo solo representen pagos de capital e intereses. Los cambios en el valor en libros de estos activos financieros se reconocen en otros resultados integrales (ORI), excepto por pérdidas (o reversión de pérdidas) por deterioro, intereses y ganancias o pérdidas por diferencia en cambio, las que son reconocidos en resultados. Cuando el activo financiero es dado de baja, la ganancia o pérdida acumulada reconocida en otros resultados integrales es reclasificada del patrimonio a resultados y presentada en la partida de otros ingresos (gastos). Los intereses que generan estos activos financieros se reconocen como ingreso financiero usando el método de interés efectivo. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio se reconocen en resultados en la partida de “Diferencia en cambio, neta” y las pérdidas por deterioro también se reconocidas en resultados y presentadas en una partida separada del estado de resultados.
- Valor razonable a través de resultados (VRGyP): Los activos que no cumplen las condiciones para usar el costo amortizado o el VRORI se miden al valor razonable a través de resultados. Los cambios en el valor razonable de instrumentos de deuda en esta categoría se reconocen como ganancia o pérdida en resultados y presentados de forma neta en la partida de otros gastos (ingresos) en el período en el cual ocurre el cambio.

Instrumentos de patrimonio -

Posterior al reconocimiento inicial, el Grupo mide las inversiones en instrumentos de patrimonio a su valor razonable. Los cambios (ganancias o pérdidas) en el valor razonable de instrumentos de patrimonio mantenidos con el objetivo de negociación, se reconocen en resultados (VRGyP). Para los demás instrumentos de patrimonio, el Grupo tiene una opción irrevocable de designarlos en su reconocimiento inicial en la categoría de VRGyP o presentar los cambios en el valor razonable como parte de los ORI.

Si el Grupo opta por la designación de VRORI, cuando ocurra la baja del activo no es posible reclasificar a resultados las ganancias o pérdidas acumuladas en ORI. Los dividendos que generan estas inversiones se reconocen en resultados desde que el Grupo tiene el derecho contractual a recibirlos, y se presentan en la partida de otros ingresos (gastos). Las pérdidas (o reversiones de pérdidas) por deterioro de instrumentos de patrimonio medidos a VRORI no se presentan de forma separada de los otros cambios en el valor razonable.

d) Deterioro -

A partir del 1 de enero de 2018, el Grupo evalúa, con una perspectiva de futuro, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con instrumentos de deuda medidos a costo amortizado y a VRORI. La metodología aplicada para determinar el deterioro depende de si el riesgo de crédito de un activo ha experimentado un aumento significativo.

Para cuentas por cobrar comerciales, el Grupo aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, el cual requiere estimar la pérdida crediticia de la cuenta por la duración total del instrumento y reconocerla desde su registro inicial (ver Nota 22.1 b) de Administración de Riesgos Financieros para mayores detalles).

e) Política contable aplicada hasta el 31 de diciembre de 2017 -

El Grupo ha aplicado NIIF 9 de forma retrospectiva; sin embargo, no generó impactos y ha optado por no reformular la información de los períodos comparativos. En consecuencia, la información comparativa presentada sigue las políticas previas del Grupo que se resumen a continuación.

Clasificación -

Hasta el 31 de diciembre de 2017, el Grupo clasificó sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta.

La clasificación dependía del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determinó la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y en el caso de activos mantenidos hasta su vencimiento, reevaluó esta designación a cada fecha de presentación de estados financieros consolidados. Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, el Grupo solo mantuvo activos financieros en las categorías de disponibles para la venta y préstamos y cuentas por cobrar.

Medición posterior -

La medición en el reconocimiento inicial no cambio por la adopción de la NIIF 9, es decir, todos los activos financieros se reconocían a su valor razonable en su reconocimiento inicial.

Subsecuentemente, los préstamos y cuentas por cobrar se medían al costo amortizado, utilizando el método de interés efectivo.

Los activos financieros a valor razonable a través de resultados y activos financieros disponibles para la venta se medían, posteriormente, a valor razonable. En el primer caso los cambios se reconocían en resultados y en el segundo en Otros resultados integrales.

En caso de venta de activos financieros disponibles para la venta, las ganancias o pérdidas acumuladas en ORI se reclasificaban a resultados. Los dividendos generados por instrumentos disponibles para la venta se reconocían en resultados cuando se ha establecido el derecho del Grupo a percibir su pago.

Deterioro -

El Grupo evaluaba al final de cada periodo si existía evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existía deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros, la pérdida por deterioro se reconocía solo si hubiera habido evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (un “evento de pérdida”) y ese evento de pérdida (o eventos) hubiera tenido un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que pueda ser estimado confiablemente.

Como evidencia de deterioro se consideraba indicadores tales como el hecho que los deudores o un grupo de deudores estén atravesando dificultades financieras, incumplimientos o retrasos en el pago de intereses o del principal de deudas, la probabilidad de que incurran en un proceso de insolvencia u otro tipo de reorganización financiera y cuando información objetivamente observable indicase que se ha producido una disminución medible en el estimado de flujos de efectivo futuro, tales como cambios en los saldos vencidos o condiciones económicas que se vinculasen con incumplimientos.

Para la categoría de préstamos y cuentas por cobrar, el monto de la pérdida por deterioro se medía como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se han incurrido y considerando las garantías recibidas de clientes en caso de ser aplicable) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reducía y el monto de la pérdida se reconocía en resultados.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuía y dicha disminución se relacionaba objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, la reversión de la pérdida por deterioro se reconocía en resultados.

En el caso de inversiones en títulos patrimoniales clasificados como disponibles para la venta, una baja significativa o prolongada en el valor razonable del instrumento por debajo de su costo era también considerado evidencia de que el activo esté deteriorado. En esos casos, la pérdida acumulada, medida como la diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable actual, menos cualquier pérdida por deterioro reconocida de forma previa para ese activo en resultados, se transfería del patrimonio a resultados.

Pérdidas por deterioro para instrumentos de patrimonio no se podían revertir. En caso de instrumentos de deuda clasificados como disponible para la venta, si su valor razonable incrementaba y si dicho incremento podía ser relacionado objetivamente con un evento que ocurrió después de reconocer la pérdida por deterioro en resultados, esta pérdida se revertía a través de resultados.

28.7 Compensación de instrumentos financieros -

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es reportado en el estado consolidado de situación financiera cuando existe derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos y si existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de realizar el activo y pagar el pasivo simultáneamente. El derecho legalmente exigible no debe ser contingente a eventos futuros y debe ser exigible en el curso ordinario del negocio y en algún evento de incumplimiento o insolvencia del Grupo o de la contraparte.

28.8 Efectivo y equivalente de efectivo -

En el estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo en caja y en cuentas corrientes con vencimientos originales menores a tres meses.

El Grupo utiliza el método indirecto para informar sus actividades de operación en el estado consolidado de flujo de efectivo.

El Grupo ha optado por presentar los intereses pagados por financiamientos como flujos de efectivo aplicado en las actividades de operación.

28.9 Cuentas por cobrar -

Las cuentas por cobrar comerciales se originan principalmente por la venta de terrenos y/o inmuebles, o servicios prestados en el curso ordinario de las actividades del negocio. Si la cobranza esperada es menor a 12 meses contados desde la fecha de los estados financieros consolidados se clasifica como activo corriente, de lo contrario, se presenta como activo no corriente en el estado de situación financiera.

Las cuentas por cobrar se reconocen siguiendo los lineamientos de la Nota 28.6.

Los pagos que efectúan los clientes al vencimiento de sus letras, durante el período de habilitación de sus terrenos y antes de su entrega física, se reconocen como anticipos recibidos de clientes en el estado consolidado de situación financiera.

En la fecha efectiva de entrega de los terrenos a los clientes se reconoce el ingreso por ventas con cargo a la cuenta anticipos recibidos de clientes por el total de los anticipos recibidos a esa fecha y con cargo a letras por cobrar por el saldo pendiente de cobro de las letras aceptadas por los clientes (neto de intereses por devengar). En este momento se elimina el saldo de las letras reconocido aún en cuentas de orden. Mientras las letras aceptadas por clientes se muestren en cuentas de orden no representan financieramente derechos exigibles de cobro.

28.10 Inventarios -

Los inventarios comprenden principalmente los terrenos en desarrollo e inmuebles terminados destinados a la venta. Este rubro también incluye a los materiales y suministros usados en las unidades de negocio de estacionamientos y hoteles.

Los inventarios se valorizan al costo de adquisición más los costos incurridos en la ejecución de los proyectos inmobiliarios, los cuales no exceden el valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones del negocio, menos los costos para completar el desarrollo del proyecto y los gastos de venta.

El valor de ingreso a inventarios de inmuebles como resultado de un cambio en el uso de las propiedades de inversión evidenciado por el inicio de su desarrollo con miras a su venta, es el costo asumido que corresponde a su valor razonable a la fecha de la reclasificación.

El valor en libros de las obras en proceso e inmuebles terminados comprende los costos de diseño, materiales, mano de obra directa, otros costos indirectos, costos de financiamiento y gastos generales relacionados con la habilitación y/o construcción.

Por las reducciones del valor en libros de los inventarios a su valor neto realizable, se constituye una provisión para desvalorización de existencias con cargo a los resultados del ejercicio en que ocurren tales reducciones.

En el caso de las edificaciones los proyectos no son financiados por préstamos bancarios o cualquier otra línea de financiamiento, toda vez que este tipo de proyectos genera siempre una caja positiva, cuyos flujos de ingresos se obtienen directamente de los pagos efectuados por los clientes al efectuar las cancelaciones del 100% del valor de la edificación, así como por los pagos de las cuotas iniciales o separaciones; la institución financiera promotora de la obra, va liberando los fondos para el pago de las obras de construcción en función a los montos recaudados y a las valorizaciones de las obras.

28.11 Propiedades de inversión -

Los inmuebles que se mantienen para generar rendimientos de largo plazo de su alquiler o para la apreciación de su valor y que no son ocupados por el Grupo se clasifican como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión también incluyen inmuebles que están en proceso de construcción o de desarrollo para su posterior uso como propiedades de inversión; así como terrenos para futuras habilitaciones urbanas.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente al costo incluyendo los costos de transacción relacionados y, en los casos aplicables, los gastos financieros. Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se reconocen a su valor razonable. Los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en resultados.

Las propiedades de inversión en proceso de construcción se reconocen a su valor razonable en los casos en que se considere que es posible determinar el valor razonable de manera confiable.

Las propiedades de inversión en proceso de construcción cuyo valor razonable no se considera que se pueda determinar de manera confiable se reconocen, al momento en que su construcción ha culminado, al costo menos su provisión por deterioro hasta el momento en que sea posible determinar su valor razonable de manera confiable o hasta el momento en que la construcción se completa, lo que ocurra primero. Las propiedades de inversión desarrolladas en propiedad de terceros son reconocidas al costo histórico.

Desembolsos subsecuentes se capitalizan en el valor en libros del activo sólo cuando es probable que beneficios asociados al desembolso fluyan al Grupo y el costo de la partida se pueda medir de manera confiable. Todos los costos de mantenimiento y de reparación se reconocen en resultados conforme se incurren. Cuando un componente de propiedades de inversión se sustituye, el valor en libros de la partida reemplazada se da de baja.

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando el Grupo dispone de ellas. Cuando el Grupo dispone de un inmueble a valor razonable en una transacción de carácter comercial, el valor en libros inmediatamente antes de la venta se ajusta al precio de la transacción y el ajuste se reconoce en resultados en la línea de ganancia por ajuste a valor razonable de propiedades de inversión.

Si las propiedades de inversión se ocupan por cualquier entidad del Grupo, se reclasifican a la cuenta de propiedad y equipo. Su valor razonable a la fecha de la reclasificación es considerado en el costo del activo para propósitos contables subsecuentes.

Si un inmueble ocupado por cualquier entidad del Grupo se convierte en propiedad de inversión porque la Gerencia decide cambiar su uso, cualquier diferencia resultante entre su valor en libros y su valor razonable a la fecha de la transferencia se trata de la misma forma que una revaluación de acuerdo con lo requerido por la NIC 16 "Propiedades y equipo".

Cualquier incremento que resulte en el valor en libros del inmueble se reconoce en resultados en la medida que revierta una pérdida por deterioro previamente reconocida, y cualquier incremento remanente se reconoce en otros resultados integrales y se reconoce un incremento directamente en el patrimonio en la cuenta excedente de revaluación. Cualquier reducción en el valor en libros del inmueble se reconoce inicialmente en otros resultados integrales para cubrir cualquier excedente de revaluación previamente reconocido, y cualquier reducción remanente se reconoce en resultados.

Cuando terrenos clasificados como propiedades de inversión son objeto de cambio en su uso, lo que se evidencia por el comienzo de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios. Su costo asumido para su tratamiento contable subsecuente es su valor razonable a la fecha del cambio en su uso. Ver juicio crítico aplicado a los terrenos clasificados como propiedad de inversión en la Nota 27.2.

28.12 Propiedades y equipos -

Los activos de la cuenta propiedades y equipos, se presentan al costo menos su depreciación acumulada y, si las hubiere, las pérdidas acumuladas por deterioro. El costo de un elemento de propiedades y equipos, comprende su precio de compra o su costo de fabricación, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner el activo en condiciones de operación como lo anticipa la Gerencia, el estimado inicial de la obligación de rehabilitación y, en el caso de activos calificables, los costos de financiamiento. El precio de compra o el costo de construcción corresponden al total del importe pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada por adquirir el activo.

Los costos subsecuentes atribuibles a los bienes de propiedades y equipo se capitalizan sólo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el activo se generen para el Grupo y el costo de estos activos se pueda medir confiablemente, caso contrario se imputan al costo de venta o gasto según corresponda. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al costo de venta o al gasto, según corresponda, en el período en el que estos se incurren.

Los gastos incurridos para reemplazar un componente de una partida o elemento de propiedad y equipos, se capitalizan por separado, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. En el caso de que el componente que se reemplaza no se haya considerado como un componente separado del activo, el valor de reemplazo del componente nuevo se usa para estimar el valor en libros del activo que se reemplaza.

Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente separado. A su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva. Los trabajos en curso no se deprecian. Las partidas de propiedades y equipos se dan de baja en el momento de su venta o cuando no se esperan beneficios económicos de su uso o de su posterior venta. Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos. Estas se incluyen en el estado consolidado de resultados.

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

28.13 Activos intangibles -

a) Concesiones -

La concesión otorgada a la Concesionaria (Nota 9) corresponde a un servicio público. Los ingresos derivados del desempeño del constructor de la Concesionaria se reconocen con cargo al activo intangible debido a que ésta obtiene en contraprestación a su servicio de constructor el derecho de cargar a los usuarios de la infraestructura una tarifa predefinida y reajutable. La Concesionaria asume el riesgo de demanda del servicio.

Durante la fase de construcción todos los costos asociados se reconocen en resultados y considerando la característica de la concesión, la Concesionaria reconoce un activo intangible que representa el derecho que ha adquirido de cargar a los usuarios para recuperar los montos invertidos.

El activo intangible se reconoce a su costo que corresponde el valor razonable de las actividades de construcción, menos su amortización acumulada, y si las hubiere, las pérdidas por deterioro.

La amortización del activo intangible se realiza cuando está listo para su uso, en línea recta, y por el periodo de su vida útil o del contrato de concesión cual sea menor.

El intangible que corresponde al derecho a cobrar a usuarios se amortiza una vez inicie su puesta en uso de las obras de infraestructura hasta el final del periodo de concesión.

b) Programas de computación generados internamente -

Los costos asociados con el mantenimiento de los programas de cómputo se reconocen como gastos cuando se incurren. Los costos de desarrollo que son directamente atribuibles al diseño y prueba de software identificable y único que controla el Grupo se reconocen como activos intangibles cuando cumplen con los siguientes criterios:

- Técnicamente es posible completar el software de modo que podrá ser usado;
- La gerencia tiene la intención de terminar los programas de cómputo y de usarlo o venderlo;
- Se tiene la capacidad para usar o vender los programas de cómputo;
- Se puede demostrar que el programa de cómputo probablemente generará beneficios económicos futuros;
- Se tiene los recursos técnicos, financieros y otros recursos necesarios para completar el desarrollo de programas de cómputo que permita su uso o venta; y el gasto atribuible al programa de cómputo durante su desarrollo se puede medir de manera confiable.

Los costos directos que se capitalizan como parte del costo de programas de cómputo incluyen a los costos de los empleados que desarrollan el programa de cómputo y una porción de los costos indirectos correspondientes.

Otros costos de desarrollo que no cumplan con estos criterios se reconocen en resultados conforme se incurre y no se reconocen como un activo en periodos subsiguientes.

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

28.14 Deterioro de activos no financieros -

Los activos que tienen vida útil indefinida no son objeto de amortización y su valor en libros se somete a pruebas anuales de deterioro. Los activos objeto de amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que su valor en libros no se podría recuperar. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre su valor de mercado y su valor en uso. El valor de mercado es el monto que se puede obtener de la venta de un activo en un mercado libre.

El valor en uso corresponde al valor presente del estimado de los flujos de efectivo futuros que se espera obtener del uso continuo del activo y de su venta al término de su vida útil.

Las pérdidas por deterioro, calculadas con referencia al valor en uso de los activos, que se hayan reconocido en años anteriores, se extornan si se produce un cambio en los estimados utilizados en la última oportunidad en que se reconoció la pérdida por deterioro.

Las pruebas de deterioro efectuadas por el Grupo, cuando corresponde, contemplan el valor en uso a nivel de unidad generadora de efectivo (grupo de activos más pequeño, capaces de generar flujos de efectivo identificables).

El cálculo del valor en uso de los activos contempla el descuento del estimado de los flujos de efectivo futuros a su valor presente usando una tasa de descuento, antes de impuestos, que refleje la evaluación del mercado a la fecha de los estados financieros sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos asociados al activo. Las pérdidas por deterioro de activos vinculados con operaciones continuas se reconocen en el estado consolidado de resultados en las categorías de gastos a las que corresponde la función del activo deteriorado.

De otro lado, el Grupo evalúa a cada fecha de cierre si existen indicios que indiquen que las pérdidas por deterioro reconocidas previamente se han revertido parcial o totalmente.

Si se observan tales indicios del Grupo estima el importe recuperable del activo cuyo valor en libros fue previamente reducido por deterioro. Las pérdidas por deterioro previamente reconocidas, se extornan sólo si el incremento en el valor recuperable del activo obedece a cambios en los estimados que se usaron en la oportunidad en que se reconoció la pérdida por deterioro. En estas circunstancias, el valor en libros del activo se incrementa a su valor recuperable.

El reconocimiento de la reversión de pérdidas por deterioro previamente registradas no puede dar como resultado que el valor en libros del activo exceda el monto que le habría correspondido, neto de su depreciación, en el caso de que no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro previamente registrada. La reversión de la pérdida por deterioro se reconoce en el estado consolidado de resultados

28.15 Cuentas por pagar comerciales -

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

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente, en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

28.16 Otros pasivos financieros -

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

Los honorarios incurridos para obtener los préstamos se reconocen como costos de la transacción en la medida de que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso los honorarios se difieren hasta el momento en que el préstamo se reciba. En la medida de que no haya evidencia de que sea probable que una parte o todo el préstamo se reciba, los honorarios se capitalizan como pagos por servicios para obtener liquidez y se amortizan durante el período del préstamo con el que se relaciona.

28.17 Costos de financiamiento -

Los costos de endeudamiento generales y específicos directamente atribuibles a la adquisición, construcción, producción de activos calificables, los que corresponden a activos que necesariamente toman un período sustancial para alcanzar su propósito de uso o venta, se agregan al costo de dichos activos hasta que el período en que los activos estén sustancialmente listos para su propósito de uso o venta. Estos son los casos de proyectos en desarrollo y obras en curso de activo fijo.

El ingreso que se obtiene de inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos calificables se deduce de los costos de endeudamiento elegibles para su capitalización. Todos los demás costos de financiamiento se reconocen en resultados en el período en el que se incurren.

28.18 Arrendamientos -

a) Arrendamientos en los que el Grupo es arrendataria -

Arrendamientos operativos -

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

Arrendamientos financieros -

Los arrendamientos en los que las entidades del Grupo asumen sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo arrendado se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al menor valor que resulte de comparar el valor razonable del activo arrendado y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Cada cuota de arrendamiento se distribuye entre el pasivo y el cargo financiero de modo que se obtenga una tasa constante sobre el saldo pendiente de pago. La obligación por cuotas de arrendamiento correspondientes, neto de cargos financieros, se incluye en otras cuentas por pagar de corto y largo plazo en el estado consolidado de situación financiera.

El elemento de interés del costo financiero se trata como costos de financiamiento y se carga al estado consolidado de resultados integrales o se capitaliza en el período del arrendamiento de manera que se obtenga una tasa de interés periódica constante sobre el saldo del pasivo para cada período. Las propiedades, planta y equipo adquiridos a través de arrendamientos financieros se deprecian a lo largo de su vida útil o en el período del arrendamiento. Las propiedades de inversión adquiridas a través de contratos de arrendamiento financiero se reconocen a su valor razonable.

b) Arrendamientos en los que el Grupo es arrendador -

Los inmuebles arrendados bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen en el rubro Propiedades de inversión en el estado consolidado de situación financiera. El Grupo efectúa pagos por servicios relacionados con la negociación de los contratos de alquiler con los arrendatarios del Grupo. Estos pagos se capitalizan junto con el valor de la propiedad de inversión correspondiente y se amortizan en el período del arrendamiento. Incentivos otorgados a los arrendatarios se reducen del ingreso por arrendamiento en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento.

28.19 Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando las entidades del Grupo, tiene una obligación presente, legal o asumida, que resulta de eventos pasados que es probable que requiera la entrega de un flujo de recursos que involucren beneficios económicos para su liquidación y su monto se pueda estimar confiablemente.

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

No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas. Las obligaciones contingentes se revelan cuando su existencia sólo se confirmará por eventos futuros o su monto no se pueda medir confiablemente. Los activos contingentes no se reconocen, y se exponen sólo si es probable que las entidades del Grupo generen un ingreso de beneficios económicos en el futuro.

28.20 Capital social -

Las acciones comunes se presentan en el patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio como una deducción del monto recibido, neto de impuestos.

28.21 Reconocimiento de ingresos -

El ingreso es reconocido en la medida en que se satisfaga una obligación de desempeño mediante la transferencia de los bienes y servicios comprometidos al cliente. Un activo se transfiere cuando el cliente obtiene el control de ese activo.

El ingreso se reconocerá en función al precio de la transacción que se asigna a esa obligación de desempeño, a la cual el Grupo espera tener derecho a cambio de transferir los bienes y servicios comprometidos con el cliente, excluyendo los importes recaudados en nombre de terceros.

Los ingresos se derivan de la venta de terrenos habilitados y viviendas multifamiliares, alquiler de propiedades, servicios por gestión de hoteles y estacionamientos. En adición, los intereses devengados por el financiamiento proporcionado a clientes se reconocen como ingresos.

a) Venta de inmuebles -

- i. Se transfiere al comprador la totalidad del control de la propiedad de los inmuebles (cuando se formaliza la entrega física del bien).
- ii. El Grupo no conserva para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado con el que generalmente se asocia a la de un propietario, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos; sin perjuicio, de lo anterior, luego de la entrega física de los bienes el Grupo asume la responsabilidad, por lo que es reembolsado por sus clientes, de completar los trámites administrativos hasta el saneamiento de su título de propiedad.
- iii. Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán al Grupo; es decir, se incorpora el concepto de la probabilidad de cobro, y para ello el Grupo ha estimado un "Factor Cuota", para reconocer el ingreso; este factor cuota representa el momento a partir del cual se entiende reducido la probabilidad del riesgo de rescisión de contratos de ventas de inmuebles. El Grupo ha determinado como factor cuota la tercera, es decir, el Grupo reconoce el ingreso por ventas de inmuebles, cuando el cliente haya pagada la cuota tres del cronograma de pagos.

b) Rescisión de contratos de venta de inmuebles -

El Grupo conserva la titularidad de los bienes inmuebles vendidos en garantía de los saldos pendientes de cobro hasta recibir el pago de la última cuota del cronograma de pagos. En los casos que el cliente incumpliera con el pago de tres cuotas consecutivas en que ha sido fraccionado el precio de venta, el Grupo podrá: i) dar por vencida en forma automática las cuotas pendientes de pago, teniendo el pleno derecho de exigir al cliente el pago inmediato del íntegro del saldo del precio de venta; o ii) dar por resuelto automáticamente, unilateralmente y de pleno derecho el contrato, en cuyo caso retendrá como penalidad el treinta por ciento (30%) del precio de venta contado, el cual será descontado del monto pagado a cuenta del precio de venta, sin incluir intereses y gastos administrativos. El terreno recuperado ingresa a los registros contables al costo.

c) Arrendamientos -

Los ingresos por arrendamientos operativos se reconocen en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento. Cuando el Grupo otorga incentivos a sus arrendatarios, su costo se reconoce en el plazo del contrato de arrendamiento, reduciendo el ingreso por arrendamiento.

Los cargos por administración y mantenimiento se reconocen en el período en el que se brinda el servicio.

d) Prestación de servicios de las líneas de negocio de hoteles, estacionamientos y rentas -

Estacionamientos -

El Grupo opera playas de estacionamiento propias y administra playas de estacionamiento de terceros. Los ingresos por estacionamientos se reconocen cuando se prestan los servicios directamente a los clientes o cuando se presta el servicio al propietario de la playa de estacionamiento. Cuando el Grupo actúa como agente, la comisión, en lugar del ingreso bruto, se reconoce como ingreso.

Hoteles -

Los ingresos por hoteles incluyen: i) ingresos por alojamiento, ii) ingresos por administración de hotel, y iii) reembolso de costos.

Los ingresos por alojamientos se reconocen cuando se presta el servicio al huésped, lo cual se ve reflejado en la ocupabilidad de las habitaciones.

Los ingresos por administración de hotel se reconocen sobre la base de la tarifa establecida en los contratos de administración.

Los ingresos por reembolso de costos de los hoteles administrados se reconocen al momento que se incurre en los mismos.

e) Intereses -

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

28.22 Reconocimiento de costos y gastos -

El costo de venta de inmuebles corresponde al costo de adquisición más los costos incurridos en la ejecución del proyecto inmobiliario. El costo de venta de inmuebles se reconoce simultáneamente con el reconocimiento de la venta.

Los costos de servicios ofrecidos se reconocen conforme la prestación del servicio.

Los intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido de manera que reflejen el costo efectivo del instrumento financiero.

Los otros costos y gastos se reconocen conforme se devengan.

28.23 Distribución de dividendos -

La distribución de dividendos del Grupo se reconoce como pasivo en el estado consolidado de situación financiera en el período en el que el pago de los dividendos se aprueba por los accionistas del Grupo.

28.24 Pasivos y activos contingentes -

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados, sólo se revelan en nota a los estados financieros consolidados, a menos que sea probable la necesidad de utilización de recursos en el futuro. Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados y sólo se revelan cuando es probable que se produzca un ingreso de recursos al Grupo.

28.25 Reclasificaciones -

Para fines comparativos con la presentación de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018, se han incorporado las siguientes reclasificaciones al estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017:

- “Otras cuentas por cobrar”: Se reclasificó S/2.632,000 al rubro “Otras cuentas por pagar” correspondiente a mantenimiento por facturar, a fin de compensar el pasivo correspondiente a la misma operación.

28.26 Utilidad por acción -

La utilidad por acción básica y diluida se calcula dividiendo la utilidad por acción común entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación durante el período. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo no tiene instrumentos financieros con efecto diluyente, por lo que la utilidad básica y diluida por acción es la misma por los años presentados.

29 CAMBIOS EN POLITICAS CONTABLES.

Esta nota describe el impacto de la aplicación inicial de la NIIF 9, “Instrumentos Financieros” y la NIIF 15, “Ingresos provenientes de contratos con clientes” en los estados financieros consolidados del Grupo.

a) Impacto sobre los estados financieros consolidados -

Como resultado de los cambios en las políticas contables del Grupo, los estados financieros consolidados de años anteriores han sido reformulados. Como se explica en la sección (c) de esta nota, la NIIF 9 se aplicó sin reformular la información comparativa. En consecuencia, las reclasificaciones y ajustes que surgen de aplicar las nuevas reglas sobre el deterioro de activos financieros no son reflejados en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, sino son reconocidos en el estado consolidado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2018.

Los cuadros presentados a continuación muestran las reclasificaciones y ajustes reconocidos en cada partida de los estados financieros consolidados. No se presentan las partidas que no han sido afectadas por la aplicación de las nuevas normas. Estos ajustes y reclasificaciones se explican por cada norma en las siguientes secciones de esta nota. Los cuales se adjunta a continuación.

Estado Consolidado de Situación Financiera al 1 de enero de 2017

	<u>Saldos 31 de diciembre 2016</u> S/(000)	<u>Efecto NIIF 15</u> S/(000)	<u>Saldos ajustados NIIF15</u> S/(000)
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	124,599	-	124,599
Cuentas por cobrar comerciales	144,498	(8,985)	135,513
Otras cuentas por cobrar	36,081	-	36,081
Inventarios	529,063	32,902	561,965
Gastos pagados por anticipados	<u>1,630</u>	<u>-</u>	<u>1,630</u>
Total activo corriente	<u>835,871</u>	<u>23,917</u>	<u>859,788</u>
Activo no corriente:			
Cuentas por cobrar comerciales	328,512	(35,941)	292,571
Otras cuentas por cobrar	15,319	-	15,139
Inversiones en subsidiarias, acuerdo conjunto y asociada	14,350	-	14,350
Propiedades y equipos	157,534	-	157,534
Propiedades de inversión	217,686	-	217,686
Activos intangibles	<u>43,403</u>	<u>-</u>	<u>43,403</u>
Total activo no corriente	<u>776,804</u>	<u>35,941</u>	<u>740,863</u>
Total activo	<u>1,612,675</u>	<u>(12,024)</u>	<u>1,600,651</u>
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	165,440	-	165,440
Factoring con proveedores	35,844	-	35,844
Cuentas por pagar comerciales	250,415	-	250,415
Otras cuentas por pagar	126,404	-	126,404
Provisiones	<u>1,976</u>	<u>-</u>	<u>1,976</u>
Total pasivo corriente	<u>580,079</u>	<u>-</u>	<u>580,079</u>
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	475,949	-	475,949
Cuentas por pagar comerciales	79,583	-	79,583
Otras cuentas por cobrar	11,566	11,566	-
Impuesto a la renta diferido pasivo	<u>37,311</u>	<u>(3,365)</u>	<u>33,946</u>
Total pasivo no corriente	<u>604,409</u>	<u>(3,365)</u>	<u>601,042</u>
Total pasivo	<u>1,184,488</u>	<u>(3,365)</u>	<u>1,181,121</u>
Patrimonio			
Capital	171,254	-	171,254
Reserva legal	31,876	-	31,876
Otras reservas	3,262	-	-
Resultados acumulados	<u>225,057</u>	<u>(8,659)</u>	<u>216,400</u>
Total patrimonio neto	<u>428,187</u>	<u>(8,659)</u>	<u>419,530</u>
Total pasivo y patrimonio neto	<u>1,612,675</u>	<u>(12,024)</u>	<u>1,600,651</u>

Estado Consolidado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2017

	<u>Saldos 31 de diciembre 2017</u> S/(000)	<u>Efecto NIIF 15</u> S/(000)	<u>Saldos ajustados NIIF15</u> S/(000)
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	76,680	-	76,680
Cuentas por cobrar comerciales	155,163	(15,427)	139,736
Otras cuentas por cobrar	41,662	-	41,662
Inventarios	581,730	53,574	635,304
Gastos pagados por anticipados	<u>1,849</u>	<u>-</u>	<u>1,849</u>
Total activo corriente	<u>857,084</u>	<u>38,147</u>	<u>895,230</u>
Activo no corriente:			
Cuentas por cobrar comerciales	407,882	(61,707)	346,175
Inversiones en subsidiarias, acuerdo conjunto y asociada	14,020	-	14,020
Propiedades y equipos	153,463	-	153,463
Propiedades de inversión	178,908	-	178,908
Activos intangibles	<u>39,499</u>	<u>-</u>	<u>39,499</u>
Total activo no corriente	<u>793,772</u>	<u>61,707</u>	<u>732,066</u>
Total activo	<u>1,650,856</u>	<u>(23,561)</u>	<u>1,627,295</u>
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	154,644	-	154,644
Factoring con proveedores	23,897	-	23,897
Cuentas por pagar comerciales	270,420	-	270,420
Otras cuentas por pagar	116,661	-	116,661
Provisiones	<u>1,782</u>	<u>-</u>	<u>1,782</u>
Total pasivo corriente	<u>567,404</u>	<u>-</u>	<u>567,404</u>
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	467,929	-	467,929
Cuentas por pagar comerciales	76,485	-	76,485
Otras cuentas por pagar	11,451	-	11,451
Impuesto a la renta diferido pasivo	<u>34,772</u>	<u>(6,949)</u>	<u>27,822</u>
Total pasivo no corriente	<u>590,637</u>	<u>(6,949)</u>	<u>583,687</u>
Total pasivo	<u>1,158,041</u>	<u>(6,949)</u>	<u>1,151,091</u>
Patrimonio			
Capital	171,254	-	171,254
Reserva legal	34,154	-	34,154
Otras reservas	2,662	-	2,662
Resultados acumulados	<u>284,745</u>	<u>(16,611)</u>	<u>268,135</u>
Total patrimonio neto	<u>492,815</u>	<u>(16,611)</u>	<u>476,205</u>
Total pasivo y patrimonio neto	<u>1,650,856</u>	<u>(23,560)</u>	<u>1,627,295</u>

Estado consolidado de resultados por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017

	<u>Saldos 31 de diciembre 2017</u> S/(000)	<u>Efecto NIIF 15</u> S/(000)	<u>Saldos ajustados NIIF15</u> S/(000)
Ventas netas			
Ingresos por ventas de inmuebles	564,989	(31,558)	533,431
Ingresos por servicios prestados (hoteles y)	139,128	-	139,128
Ingresos por financiamiento de ventas de inmuebles	<u>87,229</u>	<u>(649)</u>	<u>86,580</u>
Total ventas	791,346	(32,208)	759,139
Costo de venta de inmuebles	(432,599)	20,672	(411,928)
Costo de venta – otros	<u>(99,957)</u>	<u>-</u>	<u>(99,957)</u>
Utilidad bruta	258,790	(11,536)	247,254
Gasto de venta	(62,138)	-	(62,138)
Gastos de administración	(91,362)	-	(91,362)
Otros ingresos operativos	17,358	-	17,358
Otros gastos operativos	(12,508)	-	(12,508)
Cambios en el valor razonable	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>4</u>
Utilidad operativa	110,144	(11,536)	98,607
Participación en resultados de asociadas y negocios Conjuntos	(503)	-	(503)
Gastos financieros	(8,566)	-	(8,566)
Diferencia en cambio, neta	<u>12,751</u>	<u>-</u>	<u>12,751</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	113,826	(11,536)	102,290
Gastos por impuesto a las ganancias	<u>(32,037)</u>	<u>3,584</u>	<u>(28,453)</u>
Utilidad neta	81,789	(7,952)	73,837
Otros resultados integrarles			
Diferencia en cambio operaciones exterior	<u>(600)</u>	<u>-</u>	<u>(600)</u>
Resultado integral total del año	<u>81,189</u>	<u>(7,953)</u>	<u>73,237</u>

b) NIIF 15 -

Los principales cambios se explican a continuación:

La NIIF 15 establece un modelo de cinco pasos que será aplicado a aquellos ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. Bajo la NIIF 15, el ingreso es reconocido por un importe que refleja la contraprestación contractual que ha sido acordada con el cliente. Los principios contables establecidos en la NIIF 15 proporcionan un enfoque más estructurado para medir y reconocer los ingresos.

Para la transición a la NIIF 15, el Grupo ha usado el enfoque retrospectivo completo y ha identificado sustancialmente la siguiente modificación a las políticas contables aplicadas hasta el 31 de diciembre de 2017:

- Existencia de la probabilidad de cobro

El Grupo se dedica a la venta de Lotes urbanos los cuales son ofrecidos a personas naturales. Uno de los requisitos para el reconocimiento de ingresos, es que sea probable que la entidad cobre el importe al que tiene derecho. Si bien la Gerencia considera que las ventas a plazo son de bajo riesgo porque son asistidas por la garantía del terreno, al tratarse de clientes que pertenecen a segmentos D y E, es necesario realizar juicios adicionales para sustentar la probabilidad de cobro y poder reconocer los ingresos. La gestión de las cobranzas representa un nuevo elemento sobre el cual se reconoce ingresos.

La Gerencia del Grupo ha determina una metodología que permite establecer la existencia de la probabilidad de cobro (Ver Nota 28.21-a)).

La aplicación de este nuevo elemento ha generado un impacto en el patrimonio del Grupo al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2017 de S/8,659 y S/7,952, respectivamente. La presentación del estado consolidado de resultados por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre

de 2018 en las partidas de ingresos por venta, costos de ventas e impuesto a la renta gastos de ventas han incrementado en S/77,134, S/53,574 y S/6,949, respectivamente.

c) NIIF 9 -

La adopción de la NIIF 9, "Instrumentos Financieros", desde el 1 de enero de 2018, dio como resultado cambios en las políticas contables y no generó impactos en los importes reconocidos en los estados financieros consolidados. Las nuevas políticas contables se describen en la Nota 28.6.

30 ENTIDADES DEL GRUPO

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, los estados financieros consolidados de Los Portales S.A. y subsidiarias (en adelante el Grupo), incorporan los resultados de las operaciones de las empresas que se listan en la tabla presentada a continuación.

	<u>País</u>	<u>Directa</u> %	<u>Indirecta</u> %
Los Portales Estacionamiento S.A.	Perú	99.89%	0.11%
Consortio Estacionamiento Gamarra S.A.	Perú	99.99%	0.01%
Los Portales Construye S.A.C.	Perú	99.99%	0.01%
LP USA S.A.	U.S.A.	99.99%	0.01%
Soluciones Urbanísticas S.A.	Perú	99.99%	0.01%
Consortio Grúas y Depósitos	Perú	49.00%	51.00%

Los Portales Estacionamiento S.A. -

Se constituyó en Lima el 27 de junio de 2018 y se dedica efectuar inversiones en estacionamientos y desarrollo y administración de los mismos. (Ver Nota 1-b)).

Consortio Estacionamiento Gamarra S.A. -

Se constituyó en Lima el 2 de abril de 2013, se dedica a actividades de construcción, operación, administración y explotación de concesiones. Su actividad principal es el desarrollo, construcción, implementación, equipamiento, mantenimiento y explotación de estacionamientos. Con fecha 13 de octubre del 2013, el contrato con la Municipalidad de La Victoria se suspendió debido principalmente a que está pendiente la aprobación por parte de la Municipalidad de Lima Metropolitana de la ejecución del proyecto en las áreas de la concesión (cuadras 15 y 16 de Bauzate y Meza y Divino Niño) y establezca el lugar para reubicar la Guardería y el PRONOEI que actualmente se encuentra en el Parque Divino Niño.

Los Portales Construye S.A.C. -

Se constituyó en Lima el 4 de junio de 2013 y se dedica a toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo de negocios inmobiliarios, habilitación urbana, denuncios agrícolas y urbanas, desarrollo y promoción de viviendas uni y multifamiliares, centros comerciales, compra venta de bienes muebles e inmuebles. Su actividad principal es la actividad inmobiliaria.

LP USA S.A. -

Se constituyó en Lima el 2 de agosto de 2013 con la finalidad de realizar toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo de negocios inmobiliarios, habilitación urbana, desarrollo de denuncios agrícolas y urbanos, desarrollo y promoción de viviendas unifamiliares y multifamiliares, centros comerciales y empresariales y otras actividades principalmente en los Estados Unidos de Norteamérica.

Soluciones Urbanísticas S.A.C. -

Se constituyó en Lima el 19 de setiembre de 2016 con la finalidad de dedicarse a toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo de servicios que tengan como objeto el ordenamiento de área públicas, tales como internamiento de vehículos en depósitos, servicio de enganche y arrastre de vehículos con grúas, servicios de cobranza de tarifas y/o obligaciones, servicio de administración y custodia de locales de internamiento vehicular.

Consortio Grúas y Depósitos -

Con fecha 28 de noviembre de 2016, las empresas Soluciones Urbanísticas y Los Portales suscribieron un contrato de consorcio denominado "Consortio Grúas y Depósitos", estableciendo las condiciones bajo las cuales los consorciados, participarán en forma activa y directa en la suscripción, implementación, desarrollo y ejecución del contrato de servicio que suscriba el consorcio y la Municipalidad de San Isidro.

Los Portales Patrimonio en Fideicomiso -

Se constituyó en el 2013, con la finalidad de realizar operaciones con un propósito especial, cuyo control principal se realiza en las operaciones relevantes a cargo de Los Portales S.A.

Inversiones Nueva Etapa S.A.C. y Consortio Los Portales S.A -

Con fecha 6 de noviembre de 2018, se realizó la fusión por absorción entre Los Portales S.A. y sus subsidiarias Inversiones Nueva Etapa S.A. y Consortio Los Portales S.A. por s/1,650,000 y S/53,000, respectivamente, el cual tiene por objetivo consolidar el negocio inmobiliario en Los Portales S.A. (Ver Nota 1-a)).

Como consecuencia de la fusión por absorción Los Portales S.A. asume la totalidad del patrimonio de ambas empresas, así como cualquier obligación o derecho de cualquier naturaleza que estas podrían tener pendientes de pago o cobro. Por otra parte, las entidades Inversiones Nueva Etapa S.A. y Consortio Los Portales S.A. se extinguen sin liquidarse.

i) Inversiones Nueva Etapa S.A.C. -

Se constituyó en Lima el 7 de marzo de 2003. Esta subsidiaria se dedicaba a toda clase de negocios inmobiliarios, de habilitaciones urbanas, de denuncios agrícolas y urbanos, de construcción, de compra y venta de bienes muebles e inmuebles y a la gerencia de proyectos vinculados con actividades inmobiliarias. Su actividad principal era el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, enmarcados dentro del programa de fomento estatal Techo Propio en el departamento de Ica y la habilitación urbana en la provincia de Ica.

Durante el año 2017, el Grupo evaluó la inversión en Inversiones Nueva Etapa S.A.C. y registró un deterioro en la inversión de S/4,729,000.

ii) Consortio Los Portales S.A. -

Se constituyó en Lima el 12 de julio de 2002. Se dedicaba a toda clase de negocios inmobiliarios, de construcción, compra y venta de bienes muebles e inmuebles, y presta servicios de administración y asesoría gerencial.

31 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA

No existen eventos posteriores significativos entre la fecha del estado financiero consolidado y la fecha de aprobación de los mismos por parte de la Gerencia del Grupo, que ameriten ajuste a los estados financieros consolidados presentados o revelación en esta nota.