

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

1. ANALISIS Y DISCUSIÓN DE
LA GERENCIA AL 31 DE
DICIEMBRE DE 2017
2. ESTADOS FINANCIEROS
CONSOLIDADOS AL 31 DE
DICIEMBRE DE 2017 Y AL
31 DE DICIEMBRE DE 2016



La información presentada a continuación analiza los resultados operativos y financieros más importantes relacionados con las actividades de Los Portales S.A. y Subsidiarias en base a datos contables incluidos en los **estados financieros consolidados intermedios al 31 de diciembre de 2017**.

Unidades de Negocio

Los Portales S.A. y Subsidiarias segmentan sus negocios en dos categorías: ventas y rentas inmobiliarias. Nuestras cuatro unidades de negocio se encuentran contenidas en dichas categorías y se describen a continuación:

Ventas	Rentas			Total Empresa
Vivienda	Estacionamientos	Hoteles	Renta	
<ul style="list-style-type: none"> - Desarrollo de proyectos de habitación urbana, multifamiliares y vivienda social para sectores B,C y D. - Contribuyente de los programas de gobierno Mi Vivienda y Techo Propio. 	<ul style="list-style-type: none"> - Concesión, administración y operación de estacionamientos y gestión de negocios colaterales. - 3 líneas de negocio: Concesiones, Comerciales y Microplayas. 	<ul style="list-style-type: none"> - Operación de hoteles mediante la inversión en unidades propias y de terceros. - Country Club Hotel y Arenas Máncora (5 estrellas) - LP Tarma, LP Cusco, LP Chiclayo y LP Piura (4 estrellas) 	<ul style="list-style-type: none"> - Gestión del negocio de arrendamiento de locales comerciales y oficina 	

Ventas 2017 (S/MM)

652.2	90.8	46.2	2.1	791.3
--------------	-------------	-------------	------------	--------------

EBITDA Ajustado 2017 (S/MM)

166.9	15.0	7.0	3.8	192.8
--------------	-------------	------------	------------	--------------

Utilidad Neta 2017 (S/MM)

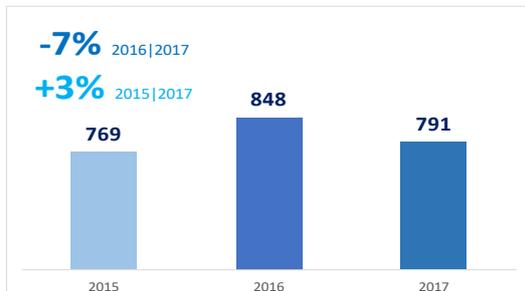
70.9	8.4	1.0	1.5	81.8
-------------	------------	------------	------------	-------------

Hechos Relevantes

Resultados:

- La Compañía generó en el ejercicio 2017 **ventas** de S/ 791.3MM, monto menor en 7% (S/56.5MM) a los S/ 847.8MM obtenidos en el 2016. El reconocimiento de las ventas se vio afectado por la postergación de la entrega de los lotes de los proyectos del norte del país debido al fenómeno del niño. A su vez, la venta comercial (colocación) de la Unidad de Vivienda ascendió en el 2017 a S/ 680.2M, importe mayor en 5% (S/ 34.4MM) al obtenido en el 2016 de S/645.8MM.
- Se alcanzó un **EBITDA Ajustado** de S/ 192.8 MM, monto mayor en 2% (S/ 2.9MM) a los S/189.9MM del año pasado. El EBITDA Ajustado incluye los ingresos financieros por venta de lotes.
- La utilidad neta** en el ejercicio 2017 ascendió a S/ 81.8MM, importe superior en 19% (S/ 13.2MM) al año 2016 de S/ 68.6MM.
- Se obtuvo un **flujo de caja operativo** de S/ 107.2MM, monto superior en 104% (S/ 54.6MM) respecto a los S/ 52.6MM generados en el 2016.

VENTAS (S/MM)



Fuente : Estados Financieros Auditados 2012-2016 e Intermedios 2017 / Elaboración Propia

EBITDA AJUSTADO (S/MM)



Fuente : Estados Financieros Auditados 2012-2016 e Intermedios 2017 / Elaboración Propia

UTILIDAD NETA (S/MM)



Fuente : Estados Financieros Auditados 2012-2016 e Intermedios 2017 / Elaboración Propia

FLUJO DE CAJA OPERATIVO (S/MM)



Fuente : Estados Financieros Auditados 2012-2016 e Intermedios 2017 / Elaboración Propia

Operativos:

- Durante el año 2017, comercialmente se colocaron 8,686 unidades inmobiliarias, cifra superior en 9% (730 unidades) al año 2016 de 7,956. Así mismo, se entregaron 8,165 unidades a los clientes, 3% (262 unidades) más que los 7,903 del año 2016.
- El inventario de producto terminado se incrementó en 12% (S/ 24.2MM), culminando el año 2017 en S/ 228.8MM.
- Las reservas inmobiliarias (terrenos), al cierre del ejercicio 2017, ascienden a 223.5 hectáreas (256.7 Has. a dic-2016) equivalente a S/ 160.1MM (S/ 220.4MM al cierre del 2016).

Financieros

- Con el objetivo de mejorar el perfil de la deuda financiera:
 - Se renovaron cuatro series de papeles comerciales en soles por S/ 81.6MM, la última en el mes de diciembre a una tasa anual de 5.65%
 - Se obtuvo un préstamo bancario por S/ 32.4 MM a 6 años con una tasa de 9.30%
 - Se emitieron cuatro Bonos Corporativos (3 privados y 1 público) por un importe de US\$48.6MM a 5 años con una tasa promedio de 8.4%. Estas emisiones reemplazaron préstamos de terceros con tasas promedio de 10%.
 - Se redujo en 17% el ratio de apalancamiento (pasivo total entre patrimonio), alcanzado la relación de 2.36 veces respecto a 2.77 veces al cierre de 2016.
 - Se obtuvo un nivel de capital de trabajo (activo corriente menos pasivo corriente) de S/289.7MM, importe mayor en 13% (S/ 31.6MM) a los S/ 255.8MM obtenidos el año 2016.
 - Se redujo en 71% (US\$ 66.2MM) el riesgo de exposición a la variación de tipo de cambio alcanzando un pasivo neto de US\$ 27.6MM (US\$ 93.9MM en el 2016).
 - Se logró un mejor calce de flujos de activos y pasivos en S/ 81.4MM, alcanzando S/ -32.5MM en el 2017 respecto a los S/ -113.9MM del año 2016.

- Respecto a las Clasificaciones de Riesgo, a la fecha de elaboración del presente Informe, la Compañía mantiene las siguientes calificaciones:

Instrumento	Clasificación	Clasificadora	Fecha de Comité
Bono Corporativo	A-.pe A-	Equilibrium Class y Asociados	06-feb-2018 01-marzo-2018
Papeles Comerciales	EQL2.pe CLA-2	Equilibrium Class y Asociados	24-nov-2017 01-marzo-2018

Resultados Financieros

- La Compañía generó en el ejercicio 2017 ventas por S/ 791.3MM, monto menor en 6% al año 2016 de S/ 847.8MM. La utilidad bruta fue de S/ 258.8MM (S/ 259.9MM en el 2016), equivalente a 32.7% de las ventas (30.7% en el 2016). La utilidad operativa ascendió a S/ 110.1MM (S/113.5MM en el 2016). La utilidad neta obtenida fue de S/ 81.8MM, importe superior en 19% (S/13.2MM) al año 2016 de S/ 68.6MM y equivalente a 15.4% de las ventas (11.7% en el 2016). El EBITDA Ajustado fue de S/ 192.8MM, equivalente al 24.4% de las ventas

S/ Millones	01-enero al 31-diciembre		
	2017	2016	Variación
Ventas	791.3	847.8	- 56.4
	100.0%	100.0%	
Costo de Ventas	532.6	587.9	- 55.3
	67.3%	69.3%	
Utilidad Bruta	258.8	259.9	- 1.1
	32.7%	30.7%	
Gastos Operativos	148.6	146.4	+ 2.2
	18.8%	17.3%	
Utilidad Operativa	110.1	113.5	- 3.3
	13.9%	13.4%	
Utilidad Neta	81.8	68.6	+ 13.2
	15.4%	11.7%	
EBITDA Ajustado	192.8	189.9	+ 2.8
	24.4%	22.4%	

EBITDA Ajustado

El EBITDA Ajustado generado en el año 2017 ascendió a S/ 192.8MM, equivalente al 24.4% de las ventas y 2% (S/ 2.9MM) mayor al obtenido en 2016 de S/ 189.9MM. 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 87% del EBITDA Ajustado generado por la Empresa en el periodo analizado.

S/ Millones	R2017	R2016	Variación			R2017	R2016
Utilidad Operativa	110.1	113.5	- 3.3	-3%	Vivienda	166.9	164.8
Depreciación y Amortización	26.0	21.4	+ 4.6	+21%	Estacionamientos	15.0	14.8
Intereses del Costo	56.6	55.7	+ 0.9	+2%	Hoteles	7.0	6.5
Cambios en el valor razonable	0.0	-0.6	+ 0.6	-99%	Rentas	3.8	3.8
EBITDA Ajustado	192.8	189.9	+ 2.8		EBITDA Ajustado	192.8	189.9

Balance General

El Activo Total al 31-dic-2017 ascendió a S/ 1,653.7MM, monto mayor en 3% (S/ 41.1MM) a S/1,612.7MM del 31-dic-2016. El Pasivo Total alcanzó S/ 1,160.9MM, importe menor en 2% (S/23.6MM) a dic-2016 de S/ 1,184.5MM. El patrimonio neto alcanzó el importe de S/ 492.8MM, monto superior en 15% (S/ 64.6MM) al cierre del 2016.

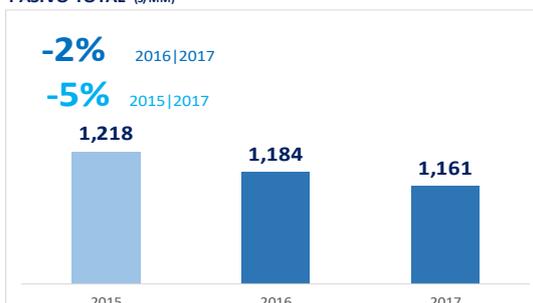
S/ Millones	al 31-dic-2017		al 31-dic-2016		Variación
Activo Corriente	860.0	52%	835.9	52%	+ 24.1
Activo No Corriente	793.8	48%	776.8	48%	+ 17.0
Total Activo	1,653.7	100%	1,612.7	100%	+ 41.1
Pasivo Corriente	570.3	49%	580.1	49%	- 9.8
Pasivo No Corriente	590.6	51%	604.4	51%	- 13.8
Total Pasivo	1,160.9	100%	1,184.5	100%	- 23.6
Capital	171.3	35%	171.3	40%	+ 0.0
Otras reservas	36.8	2%	35.1	2%	+ 1.7
Resultados Acumulados	284.7	17%	221.8	14%	+ 63.0
Total Patrimonio	492.8	54%	428.2	56%	+ 64.6
Total Pasivo y Patrimonio	1,653.7		1,612.7		+ 41.1

ACTIVO TOTAL (S/MM)



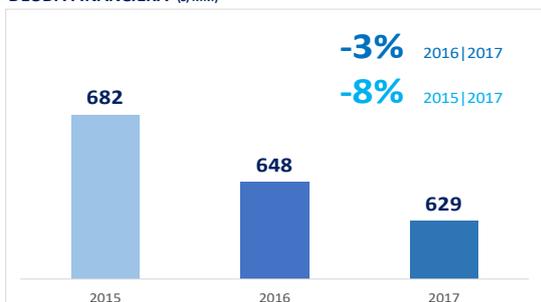
Fuente : Estados Financieros Auditados 2012-2016 e Intermedios 2017 / Elaboración Propia

PASIVO TOTAL (S/MM)



Fuente : Estados Financieros Auditados 2012-2016 e Intermedios 2017 / Elaboración Propia

DEUDA FINANCIERA (S/MM)



Fuente : Estados Financieros Auditados 2012-2016 e Intermedios 2017 / Elaboración Propia

PATRIMONIO (S/MM)



Fuente : Estados Financieros Auditados 2012-2016 e Intermedios 2017 / Elaboración Propia

En el ejercicio 2017, la Compañía ha mejorado su nivel de **capital de trabajo** (activo corriente menos pasivo corriente), terminando el año con S/ 289.7MM, monto mayor en 13% (S/ 33.9MM) al año 2016 de S/ 255.8MM. En consecuencia, el ratio de liquidez (activo corriente entre pasivo corriente) evolucionó a 1.51 veces.

S/ Millones	al 31-dic-2017	al 31-dic-2016	Variación
Activo Corriente (a)	860.0	835.9	+ 24.1
Pasivo Corriente (b)	570.3	580.1	- 9.8
Capital de Trabajo (a-b)	289.7	255.8	+ 33.9
Ratio Liquidez (a/b)	1.51x	1.44x	

La Compañía monitorea su estructura deuda capital mediante el ratio de **apalancamiento** que se calcula dividiendo el total pasivo entre el total patrimonio. Este indicador ha tenido una evolución positiva del 17% alcanzando un nivel de 2.36 veces (2.77 veces en el 2016). El pasivo total se redujo en 2% (S/ 23.6MM) de S/ 1,184.5.0MM en el 2016 a S/ 1,160.9MM en el 2017, mientras que el patrimonio se ha fortalecido en 15% (S/ 64.6MM) cerrando el año 2017 en S/492.8MM (S/ 428.2MM en el 2016).

S/ Millones	al 31-dic-2017	al 31-dic-2016	Variación
Total Pasivo (a)	1,160.9	1,184.5	- 23.6
Total Patrimonio (b)	492.8	428.2	+ 64.6
Ratio (a/b)	2.36x	2.77x	

Durante el 2017, 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. Durante el año 2017 ha disminuido el pasivo neto (total activo menos total pasivo) en 71% (US\$ 66.2MM) hasta el monto de US\$ 27.6MM (US\$ 93.9MM en el 2016)

US\$ Millones	al 31-dic-2017	al 31-dic-2016	Variación
Total Activo (a)	175.6	151.5	+ 24.1
Total Pasivo (b)	203.3	245.4	- 42.1
Pasivo Neto (a-b)	(27.6)	(93.9)	+ 66.2

La Compañía monitorea el **calce de flujos** con la finalidad que los flujos anuales de las cuentas por cobrar comerciales calcen con las obligaciones financieras, inversiones e intereses. Al cierre del 2017, la Compañía mejoró en S/ 81.4MM el calce de deuda, alcanzando S/ -32.5MM respecto a los S/-113.9MM del año 2016. Es importante mencionar que la duración de las cuentas por cobrar es de 2.4 años y de la deuda es 2.9 años.

S/ Millones	Año 1	Año 2	Año 3 en adelante	Total
2017 : Activos	369.9	178.5	438.1	986.5
2017 : Pasivos	(331.0)	(146.0)	(541.9)	(1,018.9)
Calce	+ 38.9	+ 32.5	- 103.8	- 32.5
2016 : Activos	298.3	161.7	359.7	819.7
2016 : Pasivos	(316.4)	(187.0)	(430.1)	(933.6)
Calce	- 18.1	- 25.3	- 70.5	- 113.9

Los tres principales componentes del activo que representan el 92% (87% en el 2016) del mismo son (i) inventarios y propiedades de inversión, (ii) cuentas por cobrar comerciales y (iii) propiedades y equipos y activos intangibles. A su vez, las tres principales cuentas del pasivo que representan el 94% (95% en el 2016) del mismo son (i) obligaciones financieras, (ii) cuentas por pagar comerciales y (iii) otras cuentas por pagar (anticipos recibidos de clientes).

S/ Millones

	al 31-dic-2017		al 31-dic-2016	
Inventarios y Propiedades de inversión	760.6	46%	746.7	46%
Cuentas por cobrar comerciales	563.0	34%	473.0	29%
Propiedades y equipo e Intangibles	193.0	12%	200.9	12%
Efectivo y equivalente en efectivo	76.7	5%	124.5	8%
Otras cuentas por cobrar	44.5	3%	51.4	3%
Otras cuentas del activo	15.9	1%	16.1	1%
Total Activo	1,653.7	100%	1,612.7	100%
Obligaciones financieras	616.2	53%	641.4	54%
Cuentas por pagar comerciales y factoring	370.8	32%	365.8	31%
Otras cuentas por pagar	211.0	18%	138.0	12%
Otras cuentas del pasivo	-37.1	-3%	39.3	3%
Total Pasivo	1,160.9	100%	1,184.5	100%

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. La cartera de cuentas por cobrar, a valor capital, ascendió al 31-dic-2017 a S/ 588.7MM, monto mayor en 13% (S/ 68.8MM) al cierre del 2016 de S/ 519.9MM. Al cierre del 2017, la Empresa mantiene una cartera mayor a 12,000 clientes.

Los Estados Financieros reportan en cuentas de activo el importe de S/ 563.0MM, 19% (S/ 90.0MM) más que los S/ 473.0MM de dic-2016 y en cuentas de orden el monto de S/ 41.4MM (S/ 58.3MM a dic-2016), éstas serán reconocidas cuando se concluya la obra y se haga la entrega física del bien al cliente. El ratio de morosidad global a diciembre 2017 fue de 0.55%, ratio similar al año 2016.

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 Auditados 2012-2016 e Intermedios 2017 / Elaboración Propia

TOTAL CARTERA (S/MM)



Fuente : Estados Financieros Auditados 2012-2016 e Intermedios 2017 / Elaboración Propia

S/ Miles	al 31-dic-2017		al 31-dic-2016	Variación	S/ Millones	al 31-dic-2017	al 31-dic-2016	Variación	
Generadas por Vivienda	547.3	97%	461.6	98%	+ 85.7	Cuentas de Balance	547.3	461.6	+ 85.7
Generadas por Otros Negocios	15.3	3%	11.2	2%	+ 4.1	Cuentas de Orden	41.4	58.3	- 16.9
Sub Total	562.5		472.8		+ 89.8	Cartera Total	588.7	519.9	+ 68.8
A Relacionadas	0.5	0%	0.2	0%	+ 0.3				
Total Cuentas por Cobrar	563.0		473.0		+ 90.0				

Inventarios y Propiedades de Inversión

La cuenta inventarios al cierre del 31-dic-2017 asciende a S/ 581.7MM, mayor en 10% (S/ 52.7MM) al cierre del 2016 de S/ 529.1MM. Esta variación se genera por los incrementos en 13% (S/ 39.8MM) de los proyectos en desarrollo y en 12% (S/ 24.2MM) de inmuebles terminados. La cuenta propiedades de inversión al cierre del 2017 asciende a S/ 178.9MM, menor en 18% (S/38.8MM) al cierre de 2016 de S/ 217.7MM.

Las dos cuentas, en forma consolidada, suman S/ 760.6MM, importe mayor en 2% (S/. 13.9MM) al obtenido en el 2016 de S/ 746.7MM.

Las reservas inmobiliarias (terrenos) se registran en las dos cuentas mencionadas. Al cierre del ejercicio 2017 suman 223.5 hectáreas (256.7 Has. a dic-2016) equivalente a S/ 160.1MM (S/220.4MM al cierre del 2016).

S/ Millones	al 31-dic-2017	al 31-dic-2016	Variación	Hectáreas	al 31-dic-2017	al 31-dic-2016	Variación
Terreno	0.0	12.1	- 12.1	Inventarios	0.0	13.4	- 13.4
Proyectos en desarrollo	346.3	306.5	+ 39.8	Propiedades de inversión	223.5	243.3	- 19.8
Inmuebles terminados	228.8	204.6	+ 24.2	Terrenos (Reserva)	223.5	256.7	- 33.2
Suministros	6.6	5.8	+ 0.8	S/ Millones			
Inventarios	581.7	529.1	+ 52.7	Inventarios	0.0	12.1	- 12.1
Terreno	169.5	208.3	- 38.8	Propiedades de inversión	169.5	208.3	- 38.8
Otros	9.4	9.4	+ 0.0	Terrenos (Reserva)	169.5	220.4	- 50.9
Propiedades de inversión	178.9	217.7	- 38.8				
Inventarios + Propiedades	760.6	746.7	+ 13.9				

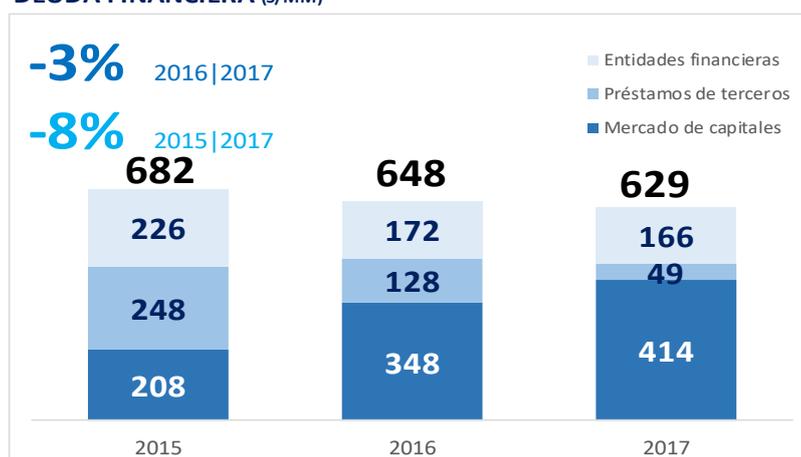
Obligaciones Financieras

Las obligaciones financieras están distribuidas en entidades financieras (bancos y arrendamientos financieros), mercado de capitales (papeles comerciales y bonos) y préstamos de terceros por un importe total de S/ 622.6MM, monto menor en 3% a los S/ 641.4MM del cierre del 2016. El plazo promedio de la deuda es de 3 años a un costo anual promedio ponderado de 7.6% (8.2% a diciembre de 2016).

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/ 6.4MM en el año 2017 (S/ 7.1 MM en el 2016).

S/ Miles	al 31-dic-2017		al 31-dic-2016		Variación
Entidades financieras	165.7	26%	171.7	26%	- 6.0
Mercado de capitales	413.9	66%	348.3	54%	+ 65.6
Préstamos de terceros	49.4	8%	128.5	20%	- 79.1
Sub-Total	628.9		648.5		- 19.6
Gastos de estructuración de deuda	-6.4		-7.1		+ 0.7
Obligaciones financieras	622.6		641.4		- 18.8

DEUDA FINANCIERA (S/MM)



Fuente : Estados Financieros Auditados 2012-2016 e Intermedios 2017 / Elaboración Propia

Los préstamos con entidades financieras por S/ 165.7MM al cierre del 2017 (S/ 171.7MM en el 2016) tienen vencimiento hasta el año 2023 y presentan una tasa promedio de 7.5%. Los préstamos se encuentran garantizados con hipotecas y fideicomisos.

Los préstamos de terceros suman S/ 49.4MM, importe menor en S/ 79.1MM al cierre del 2016 de S/ 128.5MM representando el 8% (20% en el 2016) de la deuda total. Los préstamos corresponden a fondos recibidos de personas naturales y jurídicas con vencimientos que fluctúan entre enero 2018

y octubre 2019 y no tiene garantías específicas. La tasa de intereses promedio para el 2017 fue de 8.6% anual (10.8% en el 2016).

En los últimos 3 años, la Compañía ingresó al Mercado de Capitales y mantiene al 31-dic-2017 emisiones por S/ 413.9MM, monto mayor en 19% (S/ 65.6MM) a los S/ 341.2MM al cierre del año 2016, representando el 66% 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 2017 se continuó 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 2017, las obligaciones financieras en soles ascienden a S/ 157.2MM, monto mayor en 385% (S/ 124.8MM) al año 2016 de S/ 32.4MM, y es equivalente al 25% (5% en el 2016) de la deuda total de S/628.9MM.

S/ Millones	al 31-dic-2017		al 31-dic-2016		Variación
Origen Soles	157.2	25%	32.4	5%	+ 124.8
Origen Dólares	471.7	75%	616.1	95%	- 144.4
Total	628.9		648.5		- 19.6

Flujo de Dinero

En el año 2017, la Compañía obtuvo saldos positivos de Flujo de Actividades de Operaciones por S/107.2MM, monto mayor en 104% (S/ 54.6MM) a los S/ 52.6MM generados el año 2016.

Así mismo finalizó el año 2017 con una posición de caja de S/ 76.7MM (S/ 124.6MM en el 2016).

S/ Millones	R2017	R2016	Variación
Utilidad del ejercicio	81.8	68.6	+ 13.2
Ajustes a la Utilidad	58.8	64.6	- 5.9
Actividades de Operación	(33.3)	(80.6)	+ 47.3
FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	107.2	52.6	+ 54.6
Actividades de Inversión	(132.1)	(47.2)	- 84.9
FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(24.9)	5.4	- 30.3
Actividades de Financiamiento	(23.0)	(43.4)	+ 20.4
FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(47.9)	(38.0)	- 9.9
Saldo de caja inicial	124.6	162.6	- 38.0
SALDO DE CAJA FINAL	76.7	124.6	- 47.9

Indicadores Financieros

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

	R2017	R2016
Margen Bruto (Utilidad Bruta / Ventas)	32.7%	30.7%
Margen Operativo (Utilidad Operativa / Ventas)	13.9%	13.4%
Margen Neto (Utilidad Neta / Ventas)	15.4%	11.7%
Margen EBITDA Ajustado (EBITDA Ajustado / Ventas)	24.4%	22.4%

	al 31-dic-2017	al 31-dic-2016
Deuda Financiera Neta (a) / EBITDA Ajustado	2.86x	2.76x
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	1.12x	1.22x
Liquidez (Activo Corriente/PasivoCorriente)	1.51x	1.44x
Apalancamiento (Pasivo/Patrimonio)	2.36x	2.77x
Apalancamiento Ajustado (Pasivo-Anticipos/Patrimonio)	2.25x	2.61x

(a) Obligaciones Financieras - 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

La Unidad generó en el ejercicio 2017 ventas por S/ 652.2MM, monto menor en 8% (S/ 56.1MM) al año 2016 de S/ 708.3MM. La utilidad bruta fue de S/ 219.6MM (S/ 217.6MM en el 2016), equivalente a 33.7% de las ventas (30.7% en el 2016). La utilidad operativa ascendió a S/ 96.3MM (S/ 98.1MM en el 2016). La utilidad neta obtenida fue de S/ 70.9MM, monto mayor en 17% (S/10.3MM) al obtenido el año 2016 de S/ 60.7MM y equivalente a 10.9% de las ventas (8.6% en el 2016). El EBITDA Ajustado fue S/166.9MM, equivalente al 25.6% de las ventas.

S/ Millones	01-enero al 31-diciembre		
	2017	2016	Variación
Ventas	652.2	708.3	- 56.1
	100.0%	100.0%	
Costo de Ventas	432.6	490.7	- 58.1
	66.33%	69.28%	
Utilidad Bruta	219.6	217.6	+ 2.0
	33.7%	30.7%	
Gastos Operativos	118.7	114.6	+ 4.1
	18.20%	16.18%	
Utilidad Operativa	96.3	98.1	- 1.8
	14.8%	13.8%	
Utilidad Neta	70.9	60.7	+ 10.3
	10.9%	8.6%	
EBITDA Ajustado	166.9	164.8	+ 2.1
	25.6%	23.3%	

Unidad de Estacionamientos

La Unidad de Estacionamientos lidera el mercado de estacionamientos en el Perú estando presente en 9 ciudades del país. Al 31 de diciembre operamos 191 playas de estacionamientos con 46,652 cocheras y 7,618 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.

Durante el año 2017, la Unidad generó ingresos por S/ 90.8MM, monto superior en 5% al año 2016 de S/ 86.4MM. La utilidad bruta fue de S/ 27.4MM (S/ 25.2MM en el 2016), equivalente a 30.2% de las ventas (29.1% en el 2016). La utilidad operativa ascendió a S/ 9.4MM (S/ 9.6MM en el 2016). La utilidad neta obtenida fue de S/ 8.4MM, monto mayor en 47% (S/ 2.7MM) al obtenido en el 2016 de S/ 5.7MM y equivalente a 9.2% de las ventas (6.5% en el 2016). El EBITDA fue de S/15.0MM,

equivalente al 16.5% de las ventas, monto superior en 2% al obtenido en el 2016 de S/ 14.8MM.

S/ Millones	01-enero al 31-diciembre		
	2017	2016	Variación
Ventas	90.8	86.4	+ 4.4
	100.0%	100.0%	
Costo de Ventas	63.4	61.2	+ 2.1
	69.79%	70.87%	
Utilidad Bruta	27.4	25.2	+ 2.3
	30.2%	29.1%	
Gastos Operativos	18.0	15.5	+ 2.5
	19.87%	18.00%	
Utilidad Operativa	9.4	9.6	- 0.2
	10.3%	11.1%	
Utilidad Neta	8.4	5.7	+ 2.7
	9.2%	6.5%	
EBITDA	15.0	14.8	+ 0.2
	16.5%	17.1%	

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 6 hoteles con un total de 328 habitaciones en 6 ciudades del país: Lima (Country Club), Piura, Tarma, Chiclayo, Cusco y Máncora (Arennas).

El año 2017 la Unidad generó ingresos por S/ 46.2MM, monto menor en 10% al año 2016 de S/51.2MM. La utilidad bruta fue de S/ 10.8MM (S/ 16.4MM en el 2016), equivalente a 23.4% de las ventas (32.0% en el 2016). La utilidad operativa ascendió a S/ 1.2MM (S/ 2.6MM en el 2016). La utilidad neta obtenida fue de S/ 1.0MM (S/ 0.7MM en el 2016), equivalente a 2.1% de las ventas (1.4% en el 2016). El EBITDA fue de S/7.0MM, equivalente al 15.2% de las ventas, monto mayor en 8% (S/ 0.6MM) al obtenido en el 2016 de S/ 6.5MM.

S/ Millones	01-enero al 31-diciembre		
	2017	2016	Variación
Ventas	46.2	51.2	- 5.0
	100.0%	100.0%	
Costo de Ventas	35.3	34.8	+ 0.6
	76.57%	68.01%	
Utilidad Bruta	10.8	16.4	- 5.5
	23.4%	32.0%	
Gastos Operativos	9.6	13.8	- 4.2
	20.75%	27.00%	
Utilidad Operativa	1.2	2.6	- 1.3
	2.7%	5.0%	
Utilidad Neta	1.0	0.7	+ 0.3
	2.1%	1.4%	
EBITDA	7.0	6.5	+ 0.6
	15.2%	12.7%	

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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 - 54

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

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2017 S/000	2016 S/000
Activo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	76,680	124,599
Cuentas por cobrar comerciales	4	155,163	144,498
Otras cuentas por cobrar	4	44,536	36,081
Inventarios	5	581,730	529,063
Gastos pagados por anticipado		1,849	1,630
Total activo corriente		<u>859,958</u>	<u>835,871</u>
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales	4	407,882	328,512
Otras cuentas por cobrar	4	-	15,319
Inversiones en asociada y acuerdo conjunto	6	14,020	14,350
Propiedades y equipos	7	153,463	157,534
Propiedades de inversión	8	178,908	217,686
Activos intangibles	9	39,499	43,403
Total activo no corriente		<u>793,772</u>	<u>776,804</u>
Total activo		<u>1,653,730</u>	<u>1,612,675</u>

PASIVO Y PATRIMONIO

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2017 S/000	2016 S/000
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	10	154,644	165,440
Factoring con proveedores	11	23,897	35,844
Cuentas por pagar comerciales	12	270,420	250,415
Otras cuentas por pagar	13	119,535	126,404
Provisiones		1,782	1,976
Total pasivo corriente		<u>570,278</u>	<u>580,079</u>
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	10	467,929	475,949
Cuentas por pagar comerciales	12	76,485	79,583
Otras cuentas por pagar	13	11,451	11,566
Impuesto a la renta diferido pasivo	14	34,772	37,311
Total pasivo no corriente		<u>590,637</u>	<u>604,409</u>
Total pasivo		<u>1,160,915</u>	<u>1,184,488</u>
Patrimonio			
Capital	15	171,254	171,254
Reserva legal		34,154	31,876
Otras reservas		2,662	3,262
Resultados acumulados		284,745	221,795
Total patrimonio		<u>492,815</u>	<u>428,187</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>1,653,730</u>	<u>1,612,675</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 54 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	
		2017 S/000	2016 S/000
Ingresos por ventas de inmuebles		564,989	628,589
Ingresos por servicios prestados (hoteles, estacionamientos y rentas)		139,128	139,439
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles		87,229	79,755
Total ingresos	2	<u>791,346</u>	<u>847,783</u>
Costo de venta de inmuebles		(432,599)	(490,757)
Costos por servicios prestados (hoteles y estacionamientos)		(99,957)	(97,104)
Total costo de venta	16	<u>(532,556)</u>	<u>(587,861)</u>
Utilidad bruta		258,790	259,922
Gastos de ventas	17	(62,138)	(58,641)
Gastos de administración	18	(91,362)	(90,424)
Otros ingresos		17,358	18,777
Otros gastos		(12,508)	(16,796)
Cambios al valor razonable de propiedades de inversión	8	4	649
Utilidad de operación		<u>110,144</u>	<u>113,487</u>
Participación en los resultados de asociadas y negocio conjunto	6	(503)	63
Gastos financieros	20	(8,566)	(12,130)
Diferencia en cambio, neta	23.1 a)	12,751	4,240
Utilidad antes del impuesto a la renta		113,826	105,660
Impuesto a la renta	14	(32,037)	(37,036)
Utilidad del año		<u>81,789</u>	<u>68,624</u>
Otros resultados integrales:			
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior		(600)	(199)
Resultado integral total del año		<u>81,189</u>	<u>68,425</u>
Utilidad básica por acción común (S/)	21	<u>0.48</u>	<u>0.40</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 54 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 2017 Y DE 2016**

	<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 2016	171,254	26,565	3,461	172,380	373,660
Utilidad del año	-	-	-	68,624	68,624
Ajuste por traducción de moneda extranjera			(199)	-	(199)
Transferencia a reserva legal	-	5,311	-	(5,311)	-
Dividendos declarados	-	-	-	(14,008)	(14,008)
Otros	-	-	-	110	110
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>171,254</u>	<u>31,876</u>	<u>3,262</u>	<u>221,795</u>	<u>428,187</u>
Saldos al 1 de enero de 2017	171,254	31,876	3,262	221,795	428,187
Utilidad del año	-	-	-	81,789	81,789
Otros resultados integrales	-	-	(600)	-	(600)
Transferencia a reserva legal	-	2,278	-	(2,278)	-
Dividendos declarados	-	-	-	(16,500)	(16,500)
Otros	-	-	-	(61)	(61)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>171,254</u>	<u>34,154</u>	<u>2,662</u>	<u>284,745</u>	<u>492,815</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 54 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	
	2017 S/000	2016 S/000
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION		
	81,789	68,624
Utilidad del año		
Ajustes a la utilidad:		
Depreciación	7 20,888	16,796
Amortización	9 5,152	4,640
Impuesto a la renta diferido	14 (2,539)	9,554
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8 (4)	(649)
Diferencia en cambio	(22,031)	(11,933)
Resultado en venta de propiedades y equipos	481	-
Resultado en venta de activos intangibles	1,495	-
Resultado en venta de cartera de cuentas por cobrar	(2,087)	-
Participación en los resultados de inversiones en asociada	6 503	(63)
Intereses devengados	56,830	56,803
Otros	63	(10,531)
(Aumento) disminución en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	(158,949)	(143,875)
Inventarios	94,484	48,842
Gastos pagados por anticipado	(219)	1,202
Cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar y provisiones	47,504	5,076
Intereses pagados	(59,270)	(50,765)
Intereses cobrados	80,294	73,375
Impuesto a la renta pagado	(37,155)	(14,482)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>107,229</u>	<u>52,614</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION		
Compra de activos intangibles	9 (2,841)	(5,037)
Compra de propiedades y equipos	7 (19,485)	(19,912)
Compra de propiedades de inversión y costo de habilitación	8 (117,399)	(28,383)
Venta de propiedades y equipos	1,816	1,429
Venta de activos intangibles	98	-
Venta de propiedades de inversión por expropiación	5,684	4,666
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión	<u>(132,127)</u>	<u>(47,237)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención de obligaciones financieras	521,052	449,151
Pago de obligaciones financieras	(515,626)	(475,534)
Obtención de factoring con proveedores	90,928	100,722
Pago de factoring con proveedores	(102,875)	(103,738)
Pago de dividendos	15 (16,500)	(14,000)
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento	<u>(23,021)</u>	<u>(43,399)</u>
Disminución neta de efectivo y equivalente de efectivo	(47,919)	(38,022)
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	<u>124,599</u>	<u>162,621</u>
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u>76,680</u>	<u>124,599</u>
Transacciones significativas que no representaron flujos de efectivo:		
Compra de propiedades y equipos a través de contratos de arrendamiento financiero	371	586
Transferencias de inventarios a propiedades de inversión	155,560	2,580
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	4	649
Venta de propiedades de inversión por expropiación	3,345	-
Aportes por capitalización de pasivos	236	-

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 54 forman parte de los estados financieros consolidados.

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016

1 INFORMACION GENERAL

Los Portales S.A. (en adelante la Compañía) y sus subsidiarias (conjuntamente denominado Grupo Los Portales o El Grupo, ver nota 26) 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 2017 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 01 de marzo de 2018 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 2016 fueron emitidos con autorización de la Gerencia el 15 de febrero de 2017, aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas el 23 de marzo de 2017. Los estados financieros se preparan de acuerdo con las bases descritas en la Nota 28.

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 diciembre de 2017, el Grupo mantiene 189 operaciones de estacionamiento a nivel nacional (207 en 2016).

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, Chiclayo, 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 2017, el Grupo administra 6 hoteles con un total de 326 habitaciones (6 hoteles con un total de 326 habitaciones al 31 de diciembre de 2016). 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.

c) Unidad de Rentas -

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

La información de segmentos por los años 2017 y 2016, se presenta a continuación:

	<u>Inmobiliario</u> S/000	<u>Estacio- namientos</u> S/000	<u>Hoteles</u> S/000	<u>Rentas</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Año 2017					
Ingresos por venta de inmuebles y servicios	564,989	90,786	46,168	2,174	704,117
Ingresos financieros	87,229	-	-	-	87,229
Costo de venta y de servicios	(432,599)	(63,360)	(35,349)	(1,248)	(532,556)
Utilidad bruta	<u>219,619</u>	<u>27,426</u>	<u>10,819</u>	<u>926</u>	<u>258,790</u>
Activos corrientes	810,678	29,296	15,882	4,101	859,957
Activos no corrientes	<u>623,837</u>	<u>55,075</u>	<u>85,956</u>	<u>28,906</u>	<u>793,774</u>
Total activos	<u>1,434,515</u>	<u>84,371</u>	<u>101,838</u>	<u>33,007</u>	<u>1,653,731</u>
Obligaciones financieras corrientes	137,756	4,760	6,891	5,237	154,644
Otros pasivos corrientes	379,525	19,891	15,172	1,045	415,633
Obligaciones financieras no corrientes	397,280	24,598	30,104	15,948	467,930
Otros pasivos no corrientes	<u>122,746</u>	<u>(1,171)</u>	<u>313</u>	<u>820</u>	<u>122,708</u>
Total pasivos	<u>1,037,307</u>	<u>48,078</u>	<u>52,480</u>	<u>23,050</u>	<u>1,160,915</u>
Año 2016					
Ingresos por venta de inmuebles y servicios	628,589	86,384	51,159	1,896	768,028
Ingresos financieros	79,755	-	-	-	79,755
Costo de venta y de servicios	(490,757)	(61,220)	(34,783)	(1,101)	(587,861)
Utilidad bruta	<u>217,587</u>	<u>25,164</u>	<u>16,376</u>	<u>795</u>	<u>259,922</u>
Activos corrientes	808,029	17,095	9,897	850	835,871
Activos no corrientes	<u>606,158</u>	<u>60,914</u>	<u>77,237</u>	<u>32,495</u>	<u>776,804</u>
Total activos	<u>1,414,187</u>	<u>78,009</u>	<u>87,134</u>	<u>33,345</u>	<u>1,612,675</u>
Obligaciones financieras corrientes	146,952	6,231	7,187	5,070	165,440
Otros pasivos corrientes	383,002	18,272	12,528	837	414,639
Obligaciones financieras no corrientes	401,031	15,130	38,159	21,629	475,949
Otros pasivos no corrientes	<u>127,357</u>	<u>-</u>	<u>497</u>	<u>606</u>	<u>128,460</u>
Total pasivos	<u>1,058,342</u>	<u>39,633</u>	<u>58,371</u>	<u>28,143</u>	<u>1,184,488</u>

3 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

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

	<u>2017</u> S/000	<u>2016</u> S/000
Caja y fondos fijos	282	984
Cuentas corrientes	76,398	102,976
Depósitos a plazo	-	82
Inversiones líquidas de corto plazo	<u>-</u>	<u>20,557</u>
	<u>76,680</u>	<u>124,599</u>

Al 31 de diciembre de 2016, las inversiones líquidas de corto plazo correspondían al valor de las cuotas de participación en fondos mutuos de inversión de corto plazo en soles y en dólares estadounidenses que el Grupo mantiene para hacer frente a sus compromisos de pago corrientes y no con el propósito de realizar inversiones financieras.

El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre de 2017, incluye un saldo de S/55.59 millones (S/74.0 millones en el 2016) sujeto a diversos acuerdos contractuales por operaciones del Grupo que a la fecha no es de libre disposición o que debe ser mantenido por el Grupo como parte de los acuerdos con terceros.

4 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS

a) Cuentas por cobrar comerciales -

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

	<u>2017</u>			<u>2016</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	139,653	407,882	547,535	133,356	328,512	461,868
Por rentas y servicios prestados	15,284	-	15,284	11,203	-	11,203
Provisión por deterioro	(273)	-	(273)	(297)	-	(297)
	154,664	407,882	562,546	144,262	328,512	472,774
Por cobrar a relacionadas (nota 25)	499	-	499	236	-	236
	<u>155,163</u>	<u>407,882</u>	<u>563,045</u>	<u>144,498</u>	<u>328,512</u>	<u>473,010</u>

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.

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 hasta en 72 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.

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

Con fecha 15 de junio de 2017, se realizó un contrato de transferencia de cartera de letras sin recurso por US\$ 5 millones, 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/2.08 millones.

b) Otras cuentas por cobrar -

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

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	<u>Corriente</u> S/000	<u>No corriente</u> S/000	<u>Corriente</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Por cobrar a relacionadas (Nota 25)	5,652	11,757	-	11,757
Proyectos habitacionales del exterior	9,918	455	12,319	12,774
Tributos por cobrar	9,622	10,103	-	10,103
Reclamaciones a terceros	4,147	5,015	-	5,015
Expropiación terrenos Ramiro Prialé	3,345	-	-	-
Depósitos en garantía	3,198	3,015	-	3,015
Venta de asociada	3,000	-	3,000	3,000
Mantenimiento por factura segunda vivienda	2,874	428	-	428
Anticipos otorgados a proveedores	1,410	3,679	-	3,679
Otros	1,370	1,629	-	1,629
	<u>44,536</u>	<u>36,081</u>	<u>15,319</u>	<u>51,400</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:

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Terrenos para desarrollo inmobiliario (a)	-	12,149
Proyectos inmobiliarios en desarrollo (b)	346,308	306,498
Inmuebles terminados (c)	228,846	204,646
Suministros	<u>6,576</u>	<u>5,770</u>
	<u>581,730</u>	<u>529,063</u>

(a) Terrenos para desarrollo inmobiliario -

Al 31 de diciembre de 2016, los terrenos comprendían propiedades con una extensión de 13.4 hectáreas ubicadas en las ciudades de Lima, Ica, Lambayeque, Huancayo y Ancash. Estos terrenos fueron adquiridos por la Compañía para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. En 2017, se inició su desarrollo, por lo que fueron trasladados a la partida proyectos inmobiliarios en desarrollo.

Al 31 de diciembre de 2017, los terrenos adquiridos ingresan como propiedades de inversión (Nota 8).

El movimiento de los terrenos para desarrollo inmobiliario durante el año, es el siguiente:

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial del año	12,149	61,592
Compras	-	121,970
Transferencias desde propiedades de inversión	-	25,898
Transferencias a propiedades de inversión	-	(28,478)
Transferencias desde proyectos terminados	4,644	-
Inicio de proyectos inmobiliarios	<u>(16,793)</u>	<u>(168,833)</u>
Saldo final del año	<u>-</u>	<u>12,149</u>

(b) Proyectos inmobiliarios en desarrollo -

Los proyectos inmobiliarios en desarrollo se ubican en varias ciudades del Perú y se espera concluirlos 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:

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial del año	306,498	301,635
Transferencias desde terrenos para desarrollo inmobiliario	16,793	168,833
Costos de habilitación y construcción	313,889	328,793
Transferencias desde propiedades de inversión (Nota 8)	165,057	-
Transferencias a propiedades de inversión	(5,653)	-
Inmuebles terminados	(449,240)	(489,259)
Otros	<u>(1,036)</u>	<u>(3,504)</u>
Saldo final del año	<u>346,308</u>	<u>306,498</u>

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

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Lima		
Zona Sur	70,548	50,008
Zona Centro	41,965	25,893
Zona Norte	31,934	2,766
Zona Este	9,857	70,490
	<u>154,304</u>	<u>149,157</u>
Otras ciudades del Perú:		
Ica	49,112	39,417
Piura	33,212	34,104
Lambayeque	31,345	25,830
Trujillo	29,612	20,845
Puno	24,817	7,378
Huancayo	10,526	5,865
Nuevo Chimbote	8,117	5,983
Tacna	-	3,389
Otros	-	276
	<u>186,741</u>	<u>143,087</u>
Exterior:		
Texas, Estados Unidos de Norteamérica	5,263	5,845
	<u>346,308</u>	<u>298,089</u>
Costos de habilitación	-	8,409
	<u>346,308</u>	<u>306,498</u>

El saldo de proyectos en desarrollo al 31 de diciembre incluye intereses capitalizados por S/29.18 millones (S/27.31 millones al 31 de diciembre de 2016), ver políticas sobre costos de financiamiento en la nota 28.18. El movimiento de capitalización de los intereses en el año es como sigue:

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	27,313	25,993
Adiciones (Nota 16 y 20)	58,461	56,994
Deducciones en el costo (*)	(56,594)	(55,674)
Saldo final	<u>29,180</u>	<u>27,313</u>

(*) Las deducciones en el costo corresponden a los proyectos terminados en el año.

(c) 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>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Lima	109,727	121,133
Provincias	119,119	83,513
	<u>228,846</u>	<u>204,646</u>

Al 31 de diciembre 2017 y de 2016, la Gerencia de la Compañía no ha considerado necesario efectuar una provisión por desvalorización de inventarios.

6 INVERSION EN ASOCIADA Y NEGOCIO CONJUNTO

La inversión en asociada y negocio conjunto se reconocen bajo el método de participación patrimonial; corresponden a inversiones en empresas que no cotizan en bolsa. Ver a continuación:

<u>Entidad</u>	<u>Porcentaje de participación</u>		<u>2017</u> S/000	<u>2016</u> S/000
	<u>2017</u> %	<u>2016</u> %		
Asociada				
Inversiones Real Once S.A. (a)	28.57	28.57	<u>4,517</u>	<u>4,275</u>
Negocio conjunto				
CEMSA (b)	49.00	49.00	<u>9,503</u>	<u>10,075</u>
			<u>14,020</u>	<u>14,350</u>

a) 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.

b) 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 estuvo en marcha blanca (en uso sin generar ingresos) en la última quincena de diciembre de 2016 e inició operaciones a partir de enero de 2017.

Al 31 de diciembre de 2017, CEMSA emitió bonos con una institución financiera por S/20 millones 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.

La Compañía posee el 49% de los derechos de voto del acuerdo conjunto. La Compañía tiene control conjunto sobre este acuerdo según el contrato, el consentimiento unánime de todas las partes es requerido para los acuerdos de todas las actividades relevantes.

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, la participación del negocio conjunto está representado como sigue:

	<u>Porcentaje</u>
Los Portales S.A.	49.0%
Obras de Ingeniería S.A.	42.5%
Urbana Operadora S.A.	<u>8.5%</u>
	<u>100.0%</u>

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

	<u>Inversiones Real Once S.A.</u>		<u>CEMSA</u>	
	<u>2017</u> S/000	<u>2016</u> S/000	<u>2017</u> S/000	<u>2016</u> S/000
Posición financiera				
Activos corrientes	2,716	3,625	10,754	8,115
Activos no corrientes	26,898	25,310	40,498	40,649
Pasivos corrientes	799	779	11,857	27,640
Pasivos no corrientes	13,004	13,193	20,000	208
Activos neto	<u>15,811</u>	<u>14,963</u>	<u>19,395</u>	<u>20,916</u>
Reconciliación al valor de la inversión:				
Saldo inicial	14,963	20,940	20,916	20,637
Utilidad / (pérdida) del periodo	848	(477)	(1,521)	279
Dividendos pagados	-	(5,500)	-	-
Saldo final	<u>15,811</u>	<u>14,963</u>	<u>19,395</u>	<u>20,916</u>
Participación del Grupo (%)	28.57	28.57	49.00	49.00
Participación del Grupo (S/)	<u>4,517</u>	<u>4,275</u>	<u>9,503</u>	<u>10,249</u>
Valor contable de la participación	<u>4,517</u>	<u>4,275</u>	<u>9,503</u>	<u>10,249</u>
Resultados				
Ingresos	4,638	2,036	2,947	29,594
Utilidad (pérdida) del año	848	(477)	(1,521)	408
Total de resultados integrales	848	(477)	(1,521)	408

El movimiento de la inversión, en asociada y negocio conjunto por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 y de 2016 ha sido el siguiente:

	<u>2017</u> S/000	<u>2016</u> S/000
Saldo inicial	14,350	15,781
Participación en resultados	(503)	63
Dividendos recibidos	-	(1,572)
Capitalización de pasivos	236	-
Ajustes de partición en resultados	(63)	-
Otros	-	78
	<u>14,020</u>	<u>14,350</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 2017					
Saldo inicial	28,936	91,436	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>28,936</u>	<u>94,651</u>	<u>28,705</u>	<u>1,171</u>	<u>153,463</u>
Costo	28,936	146,150	64,072	1,171	240,329
Depreciación acumulada	-	(51,499)	(35,367)	-	(86,866)
Valor neto	<u>28,936</u>	<u>94,651</u>	<u>28,705</u>	<u>1,171</u>	<u>153,463</u>
Año 2016					
Saldo inicial	28,936	88,497	34,759	34	152,226
Adiciones	-	6,387	9,728	9,527	25,642
Transferencias	-	6,345	605	(6,950)	-
Retiros - costo	-	(356)	(12,767)	-	(13,123)
Retiros - depreciación	-	304	9,281	-	9,585
Depreciación	-	(9,741)	(7,055)	-	(16,796)
Saldo final	<u>28,936</u>	<u>91,436</u>	<u>34,551</u>	<u>2,611</u>	<u>157,534</u>
Costo	28,936	133,348	66,186	2,611	231,081
Depreciación acumulada	-	(41,912)	(31,635)	-	(73,547)
Valor neto	<u>28,936</u>	<u>91,436</u>	<u>34,551</u>	<u>2,611</u>	<u>157,534</u>

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:

Años

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 en S/3.71 millones, el cual se encuentra registrado en el estado consolidado de resultado integrales.

b) Obras en curso -

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de las obras en curso comprende proyectos en ejecución relacionados a implementación de playas de estacionamientos y casetas de ventas. Al 31 de diciembre de 2016, correspondía a remodelación de habitaciones de Hoteles e implementaciones de playas de estacionamiento.

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

c) Activos adquiridos bajo la modalidad de arrendamientos financieros -

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, el saldo en libros de los activos adquiridos a través de arrendamiento financiero comprende:

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Terrenos	2,569	2,569
Construcciones y otras edificaciones	14,591	15,583
Mobiliario y equipos	17,489	18,816
Depreciación acumulada	(10,875)	(9,486)
	<u>23,774</u>	<u>27,482</u>

d) Distribución del gasto por depreciación -

El gasto por depreciación por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y de 2016 se ha distribuido en el estado consolidado de resultados integrales como sigue:

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Costo de ventas (Nota 16)	10,534	7,875
Gastos de ventas (Nota 17)	4,643	4,084
Gastos de administración (Nota 18)	5,711	4,837
	<u>20,888</u>	<u>16,796</u>

Ver nota 28.13 para otras políticas relevantes sobre el rubro propiedades y equipos.

8 PROPIEDADES DE INVERSION

El movimiento y saldos de las propiedades de inversión por los años que terminan el 31 de diciembre, se presenta a continuación:

	<u>Terrenos</u> <u>S/000</u>	<u>Centros</u> <u>comerciales</u> <u>y otros</u> <u>S/000</u>	<u>Totales</u> <u>S/000</u>
Año 2017			
Saldo inicial	208,287	9,399	217,686
Compra de propiedades y otros costos incurridos	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>
Año 2016			
Saldo inicial	180,096	9,277	189,373
Compra de propiedades y otros costos incurridos	28,383	-	28,383
Transferencia desde inventarios	28,478	-	28,478
Transferencia a inventarios	(25,898)	-	(25,898)
Venta de propiedades de inversión	(4,666)	-	(4,666)
Cambios en el valor razonable	527	122	649
Otros	1,367	-	1,367
Saldo final	<u>208,287</u>	<u>9,399</u>	<u>217,686</u>

a) Terrenos -

El rubro terreno corresponde a inmuebles adquiridos por el Grupo como reserva territorial sobre los cuales a la fecha de los estados financieros no se tienen definidas fechas de inicio del desarrollo de proyectos inmobiliarios. Al 31 de diciembre de 2017, estos terrenos constituyen una reserva de 223.5 hectáreas (243.3 en el 2016) y están ubicados en diversos distritos de Lima, así como en las provincias de Piura, Ica y Chimbote.

b) Centros comerciales y otros -

Incluye la parte correspondiente a la sede corporativa ubicada en el distrito de Magdalena del Mar y otros inmuebles desarrollados y/o 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 de los estados financieros 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, los egresos de flujos de efectivo que se estima sean requerido incurrir sobre el inmueble.

9 ACTIVOS INTANGIBLES

El movimiento de los intangibles y el de su correspondiente amortización acumulada por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y de 2016, es el siguiente:

	<u>Derechos de llave</u> S/000	<u>Licencias</u> S/000	<u>Concesiones</u> S/000	<u>Programas de cómputo y otros</u> S/000	<u>Total</u> S/000
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)	(5,152)
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>

	<u>Derechos de llave</u> S/000	<u>Licencias</u> S/000	<u>Concesiones</u> S/000	<u>Programas de cómputo y otros</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Año 2016					
Saldo inicial	2,129	7,455	22,685	12,419	44,688
Adiciones	-	172	780	4,085	5,037
Transferencias	-	2,064	-	(2,064)	-
Bajas	-	-	(1,452)	-	(1,452)
Amortización	(360)	(1,562)	(1,528)	(1,420)	(4,870)
Saldo final	<u>1,769</u>	<u>8,129</u>	<u>20,485</u>	<u>13,020</u>	<u>43,403</u>
Costo	3,743	13,360	52,386	17,889	87,378
Amortización acumulada	(1,974)	(5,231)	(31,901)	(4,869)	(43,975)
Valor neto	<u>1,769</u>	<u>8,129</u>	<u>20,485</u>	<u>13,020</u>	<u>43,403</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 al 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, culmina el 9 de enero de 2028 con posibilidad de renovación si existe mutuo acuerdo.

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, culmina el 17 de enero de 2027 y es renovable si existe mutuo acuerdo.

Playa de Estacionamiento Ovalo Gutiérrez -

A través del acuerdo suscrito el 2 de junio de 2010, la Compañía 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 culmina 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.

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/1.5 millones, 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.

b) 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>
Derechos de llave	10
Licencias	10
Concesiones	entre 10 y 25
Programas de cómputo	10

c) Distribución del gasto por amortización -

El gasto de amortización al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, se ha distribuido en el estado consolidado de resultados integrales como sigue:

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Costo de ventas (Nota 16)	1,998	2,124
Gastos de administración (Nota 18)	<u>3,153</u>	<u>2,746</u>
	<u>5,151</u>	<u>4,870</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>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Préstamos de terceros (a)	672	3,544	48,715	124,935	49,387	128,479
Préstamos bancarios (b)	47,752	40,733	103,326	108,019	151,078	148,752
Bonos y papeles comerciales(c)	100,866	112,601	306,651	228,591	407,517	341,192
Arrendamientos (d)	<u>5,354</u>	<u>8,562</u>	<u>9,237</u>	<u>14,404</u>	<u>14,591</u>	<u>22,966</u>
	<u>154,644</u>	<u>165,440</u>	<u>467,929</u>	<u>475,949</u>	<u>622,573</u>	<u>641,389</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/6.35 millones en el año 2017 (S/7.09 millones en el año 2016).

a) Préstamos de terceros -

Los préstamos de terceros corresponden a fondos recibidos de personas naturales y jurídicas. Estos préstamos tienen vencimientos que fluctúan entre enero 2018 y octubre 2019 y no tiene garantías específicas. Asimismo, devengan tasas de intereses promedio para 2017 de 8.6% anual (10.69% en

el 2016)

b) Préstamos bancarios -

Los préstamos bancarios tienen vencimiento hasta el año 2023 y presentan una tasa promedio de 7.47%. Los préstamos bancarios se encuentran garantizados con hipotecas y fideicomisos (ver nota 22.2).

c) Bonos y papeles comerciales -

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía mantiene saldo por bonos por S/341.19 millones con tasas entre 7.3%, 7.45% y 10% anual, con vencimientos entre febrero del 2021 y diciembre del 2022.

Durante el año 2017, la Compañía colocó bonos corporativos y papeles comerciales, como sigue:

<u>Instrumento</u>	<u>Oferta</u>	<u>Programa</u>	<u>N° Emisión</u>	<u>Serie/Clase</u>	<u>Moneda</u>	<u>Monto de colocación Moneda original (en miles)</u>	<u>Monto de colocación S/000</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>
Bonos Corporativos	Privada	Segundo	1°, 2°, 3° y 4°	Unica	US\$	21,989	71,354	15/02/2017	15/02/2022
Bonos Corporativos	Privada	Segundo	5°, 6° y 7°	Unica	US\$	11,895	38,599	15/06/2017	15/06/2022
Bonos Corporativos	Privada	Tercero	1° y 2°	Unica	US\$	8,057	26,145	15/11/2017	15/11/2022
Bonos Corporativos	Pública	Primero	1°	Unica	US\$	6,681	21,680	20/12/2017	20/12/2020
Papeles comerciales	Pública	Primero	9°	B	S/	20,000	20,000	24/02/2017	19/02/2018
Papeles comerciales	Pública	Primero	10°	A	S/	16,672	16,672	12/04/2017	7/04/2018
Papeles comerciales	Pública	Segundo	1°	A	S/	20,000	20,000	29/08/2017	24/08/2018
Papeles comerciales	Pública	Segundo	3°	A	S/	25,000	25,000	6/12/2017	1/12/2018

La tasa de interés de los bonos corporativos y papeles comerciales colocados durante el 2017 en dólares oscilan entre 5,5% y 9% y para bonos corporativos y papeles comerciales colocados en soles oscilan entre 5,64% y 7,05%.

Entre los meses de enero a diciembre del 2017, se canceló bonos y papeles comerciales por S/173.12 millones.

Los bonos y papeles comerciales se encuentran garantizados ver Nota 22.2.

d) Arrendamientos -

La Compañía mantiene obligaciones por acuerdos denominados arrendamientos financieros con entidades financieras locales. Dichos arrendamientos financieros generan intereses a tasas que fluctúan entre 1.08% y 8.25%.

Los arrendamientos financieros están garantizados con los bienes adquiridos.

El valor presente de los arrendamientos financieros son los siguientes:

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Hasta 1 año	6,121	11,827
Mayor a 1 año y hasta 5 años	<u>10,357</u>	<u>14,404</u>
	16,478	26,231
Cargos financieros futuros sobre contratos de arrendamiento financiero	(1,887)	(3,265)
Valor presente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	<u>14,591</u>	<u>22,966</u>

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

	<u>Valor en libros</u>		<u>Valor razonable</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Préstamos de terceros	49,387	128,479	50,250	135,501
Préstamos bancarios	151,078	148,752	143,320	150,081
Bonos y papeles comerciales	407,517	341,192	436,764	359,244
Arrendamientos financieros	14,591	22,966	15,187	23,227
	<u>622,573</u>	<u>641,389</u>	<u>645,521</u>	<u>668,053</u>

La composición de la deuda financiera al 31 diciembre de 2017 y de 2016 es la siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Menores a 1 año	154,644	165,440
De 1-2 años	65,594	139,357
De 2-5 años	398,980	332,567
Más de 5 años	3,355	4,025
	<u>622,573</u>	<u>641,389</u>

11 FACTORING CON PROVEEDORES

Al 31 de diciembre de 2017, este rubro incluye el saldo de obligaciones adquiridas de factoring de operaciones con proveedores por S/23.07 millones y US\$0.238 millones (al 31 de diciembre del 2016 por S/34.12 millones y en US\$0.512 millones).

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 2017 y de 2016, 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, 2020 y 2021, 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 2017 y de 2016, el saldo de esta cuenta comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Anticipo de clientes (a)	65,432	76,752
Tributos y contribuciones sociales	22,192	18,758
Remuneraciones y participaciones por pagar	21,449	21,929
Obligaciones por proyecto Costanera (b)	11,451	11,566
Resoluciones de contratos y depósitos en garantía	2,839	1,565
Otros	7,623	7,400
	<u>130,986</u>	<u>137,970</u>
Parte corriente	<u>119,535</u>	<u>126,404</u>
Parte no corriente	<u>11,451</u>	<u>11,566</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 periodo 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).

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

	<u>2017</u> S/000	<u>2016</u> S/000
Saldo inicial	76,752	141,940
Anticipos recibidos en el año	240,425	261,826
Diferencia en cambio	2,135	8,277
Anticipos reconocidos como ingreso en el año	(253,880)	(335,291)
Saldo final	<u>65,432</u>	<u>76,752</u>

- (b) El saldo de esta partida corresponde a efectivo recibido de un fondo de inversión local por S/10,920 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>2017</u> S/000	<u>2016</u> S/000
Impuesto a la renta corriente	35,599	26,805
Regularización de años anteriores	(1,023)	677
Impuesto a la renta diferido	(2,539)	9,554
	<u>32,037</u>	<u>37,036</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 separado de situación financiera que generan renta gravable. De acuerdo con la legislación vigente en Perú la Compañía está sujeta a los impuestos que le sea aplicable.

El impuesto a la renta de tercera categoría aplicable para el año 2017 es de 29.5%. De acuerdo con el Decreto Legislativo Nro. 1261 publicado el 10 de diciembre del 2016.

b) Impuesto a la renta diferido -

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, el saldo de esta cuenta en el estado consolidado de posición financiera comprende:

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Impuestos diferidos pasivos		
- Reversible después de 12 meses	52,403	44,667
- Reversible dentro de 12 meses	<u>10,461</u>	<u>11,454</u>
Total impuesto diferido pasivo	<u>62,864</u>	<u>56,121</u>
Impuestos diferidos activos		
- Reversible después de 12 meses	(17,041)	(7,815)
- Reversible dentro de 12 meses	<u>(11,051)</u>	<u>(10,995)</u>
Total Impuesto diferido activo	<u>(28,092)</u>	<u>(18,810)</u>
Impuesto diferido pasivo, neto	<u>34,772</u>	<u>37,311</u>

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

	<u>Ingresos netos inmobiliarios</u> <u>S/000</u>	<u>Amortización de concesiones</u> <u>S/000</u>	<u>Cambios de valor 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 2016	22,303	1,167	24,629	3,458	51,557
(Abonado) cargado a resultados	<u>12,403</u>	<u>(79)</u>	<u>(4,441)</u>	<u>(3,319)</u>	<u>4,564</u>
Al 31 de diciembre de 2016	34,706	1,088	20,188	139	56,121
(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	<u>42,071</u>	<u>994</u>	<u>18,440</u>	<u>1,359</u>	<u>62,864</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 2016	18,528	5,272	23,800
Abonado (cargado) a resultados	<u>(3,809)</u>	<u>(1,181)</u>	<u>(4,990)</u>
Al 31 de diciembre de 2016	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 2017	<u>18,394</u>	<u>9,698</u>	<u>28,092</u>

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

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Al 1 de enero	37,311	27,757
(Cargo) abono al estado de resultados integrales	<u>(2,539)</u>	<u>9,554</u>
Al 31 de diciembre	<u>34,772</u>	<u>37,311</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>2017</u>		<u>2016</u>	
	<u>S/000</u>	<u>%</u>	<u>S/000</u>	<u>%</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	<u>113,826</u>	<u>100.00</u>	<u>105,660</u>	<u>100.00</u>
Impuesto calculado aplicado tasa teórica	33,578	29.50	29,585	28.00
Efecto del impuesto por:				
Partidas permanentes, neto	(518)	(0.45)	846	1.44
Ajuste	(1,023)	(0.89)	677	0.64
Ajuste de la tasa	-	-	<u>5,928</u>	<u>5.61</u>
Total	<u>32,037</u>	<u>28.15</u>	<u>37,036</u>	<u>35.05</u>

15 PATRIMONIO

a) Capital -

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, el capital social de la Compañía está representado por 171,254,000 acciones comunes, respectivamente, de S/1.00 de valor nominal cada una, suscritas y pagadas.

<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	0.02
De 1.01 a 10.00	1	1.60
De 40.01 la 50	<u>2</u>	<u>98.38</u>
	<u>4</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 2017, la compañía alcanzó el monto requerido de reserva legal.

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 2017 (6.85% en el 2016).

Los dividendos declarados por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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	2012	23/03/2017	30/05/2017	2,320	0.09634
	2013		30/05/2017	<u>14,180</u>	
				<u>16,500</u>	
Junta Obligatoria de Accionistas	2012	04/04/2016	3/05/2016	<u>14,008</u>	0.08179

16 COSTO DE VENTAS

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

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Inventario inicial de inmuebles terminados (Nota 5)	204,646	206,144
Inventario inicial de proyectos en desarrollo (Nota 5)	306,498	301,635
Consumo de materias primas e insumos	192,980	185,726
Mano de obra directa (Nota 19)	74,701	69,976
Construcción encargada a terceros	255,480	264,426
Depreciación (Nota 7)	10,534	7,875
Amortización (Nota 9)	1,998	2,124
Costo financiero (Nota 5 y 20)	58,461	56,994
Cargas diversas de gestión y provisiones	2,646	2,268
Otros costos de producción y ajustes	(234)	1,837
Inventario final de proyectos en desarrollo (Nota 5)	(346,308)	(306,498)
Inventario final de inmuebles terminados (Nota 5)	(228,846)	(204,646)
	<u>532,556</u>	<u>587,861</u>

17 GASTOS DE VENTAS

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

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Marketing y publicidad	26,875	22,374
Cargas de personal (Nota 19)	25,275	23,893
Depreciación (Nota 7)	4,643	4,084
Servicios de transporte	2,211	628
Mantenimiento de caseta	2,286	7,662
Otros	848	-
	<u>62,138</u>	<u>58,641</u>

18 GASTOS DE ADMINISTRACION

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

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Cargas de personal (Nota 19)	53,315	52,241
Honorarios de terceros	13,002	12,368
Servicios públicos y tributos	6,369	6,250
Depreciación (Nota 7)	5,711	4,837
Amortización (Nota 9)	3,153	2,746
Gastos bancarios	3,097	3,909
Alquileres	1,121	1,337
Mantenimiento	1,933	1,651
Transportes	869	950
Seguros diversos	564	984
Suscripciones diversas	368	389
Otros	1,860	2,762
	<u>91,362</u>	<u>90,424</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>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Sueldos	49,601	46,464	16,910	15,677	28,747	22,828
Gratificaciones (a)	7,190	6,735	2,950	2,946	7,186	6,270
Seguridad y provisión social	4,445	4,164	1,685	1,584	3,691	3,657
Compensación por tiempo de servicios (b)	4,293	4,021	1,603	1,475	3,042	3,097
Vacaciones (c)	3,988	3,736	1,507	1,414	2,696	2,755
Participación de los trabajadores (d)	2,478	1,897	620	797	3,687	2,522
Otras cargas de personal	2,706	2,959	-	-	4,266	11,112
	<u>74,701</u>	<u>69,976</u>	<u>25,275</u>	<u>23,893</u>	<u>53,315</u>	<u>52,241</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. Las empresas del Grupo que tienen menos de 20 trabajadores no están obligados al pago de esta participación y en consecuencia no se reconoce pasivo alguno.

20 GASTOS FINANCIEROS

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

	<u>2017</u> S/000	<u>2016</u> S/000
Intereses devengados	67,027	69,124
Menos: Intereses capitalizados sobre activos calificables (Nota 5 y 16)	(58,461)	(56,994)
	<u>8,566</u>	<u>12,130</u>

De los intereses devengados en 2017, S/ 56.83 millones corresponde a deuda financiera y S/ 10.20 millones corresponden a otros gastos financieros (2016 S/ 56.80 millones deuda financiera y S/ 12.32 millones otros gastos financieros).

21 UTILIDAD POR ACCION

La utilidad por acción básica se calcula del dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad del año (en S/000)	<u>81,789</u>	<u>68,624</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación de S/1 cada acción (en miles de acciones)	<u>171,254</u>	<u>171,254</u>
Utilidad por acción (en S/)	<u>0.48</u>	<u>0.40</u>

La Compañía 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 Carabayllo, 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.

La Gerencia y sus asesores legales estiman resultados favorables de estos procesos por lo que no es requerido reconocer provisión alguna por estos.

22.2 Compromisos -

A continuación, se detalla los principales compromisos del Grupo:

- i) Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo mantiene letras de cambio originadas por un valor de S/41.44 millones (S/58.3 millones en el 2016) 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 2017, el Grupo mantiene vigentes cartas fianza por S/ 70.76 millones (S/77.6 millones en 2016). 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 la Compañía 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, Cusco, Piura y Tarma, así como los fondos o flujos que correspondan ser liberados a favor de la Compañía 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 la Compañía frente a CIFI y CII establecidas en el Contrato a Mediano Plazo suscrito en el 2012 y 2013, respectivamente.

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

Suscrito en el 2012 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 originados 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 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.

Este fideicomiso corresponde a la primera emisión del Primer programa Bonos de Titularización de las cuentas por cobrar de Los Portales S.A. las cuáles serán cedidas y se encuentran respaldadas en letras de cambio derivadas del contrato de compraventa garantizada originados por la venta al crédito de lotes de terrenos en el marco de sus negocios de habilitación urbana hasta por US\$25 millones.

vii) 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.

Acto Constitutivo de Fideicomiso de Titulización correspondiente a la Primera Emisión del "Segundo Programa de Bonos de Titulización de cuentas por cobrar de Los Portales S.A. - Negocio Inmobiliario", elevado a Escritura Pública de fecha 17 de noviembre de 2015, ante Notario Público de Lima. Dr. Eduardo Laos de Lama y otorgado por Continental Sociedad Titulizadora S.A. en calidad de Fiduciaria y Los Portales S.A. en calidad de Servidor y Originador, constituido por cuentas por cobrar cedidas y que se encuentran respaldadas en letras de cambio derivadas de Contratos de Compraventa Garantizada originados por la venta al crédito de lotes de terreno en el marco de sus negocios de habilitación urbana, hasta por US\$20.06 millones.

viii) 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.

ix) 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 y Derteano 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.

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

Suscrito en el 2013 por la Compañía (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 la Compañía 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\$9.5 millones.

22.3 Garantías -

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo no mantiene garantías en entidades financieras distintas a las relacionadas a las obligaciones financieras indicadas en la nota 10.

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>2017</u> <u>US\$000</u>	<u>2016</u> <u>US\$000</u>
Activo:		
Efectivo y equivalente de efectivo	9,148	19,726
Cuentas por cobrar comerciales	156,105	119,532
Otras cuentas por cobrar	<u>10,368</u>	<u>12,245</u>
Total activo	<u>175,621</u>	<u>151,503</u>
Pasivo:		
Obligaciones financieras	(144,377)	(183,238)
Cuentas por pagar comerciales	(41,186)	(40,551)
Anticipos recibidos de clientes	(7,820)	(12,149)
Otras cuentas por pagar	<u>(9,886)</u>	<u>(9,457)</u>
Total pasivo	<u>(203,269)</u>	<u>(245,395)</u>
Pasivo neto	<u>(27,648)</u>	<u>(93,892)</u>

Los saldos en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional de cada empresa del Grupo a los tipos de cambio que publica la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 31 de diciembre de 2017, el tipo de cambio utilizado por el Grupo para el registro de los saldos en moneda extranjera fue de S/3.238 y S/3.245 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente (S/3.352 y S/3.360 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente al 31 de diciembre de 2016).

La diferencia de cambio por el periodo terminado al 31 de diciembre está conformada como sigue:

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Ganancia por diferencia de cambio	38,743	28,479
Pérdida por diferencia de cambio	<u>(25,992)</u>	<u>(24,239)</u>
Ganancia por diferencia de cambio, neta	<u>12,751</u>	<u>4,240</u>

Si al 31 de diciembre de 2017 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/1.79 millones (S/6.30 millones en el 2016), 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 e 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 realiza principalmente operaciones de depósito de sus fondos en instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes sean como mínimo "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 2016 y año 2015, 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 2017			Al 31 de diciembre 2016		
	Deteriorado S/000	No Deteriorado S/000	Total S/000	Deteriorado S/000	No Deteriorado S/000	Total S/000
Vigentes	-	547,535	547,535	-	457,347	457,347
Vencidas:						
- De 1 a 30 días	-	8,471	8,471	-	9,919	9,919
- De 31 a 60 días	-	2,952	2,952	-	2,608	2,608
- De 61 a 90 días	-	931	931	-	1,289	1,289
- De 91 a más días	273	2,384	2,657	297	1,314	1,611
	<u>273</u>	<u>562,273</u>	<u>562,546</u>	<u>297</u>	<u>472,477</u>	<u>472,774</u>

Al 31 de diciembre de 2017, las cuentas por cobrar vencidas por S/15 millones (S/15 millones en 2016), corresponden a clientes por los que no existe historia de incumplimiento y con los que la Compañía 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 de la Compañía 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</u> S/000	<u>Entre 1 y 2 años</u> S/000	<u>Entre 2 y 5 años</u> S/000	<u>Más de 5 años</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Al 31 de diciembre 2017:					
Obligaciones financieras	196,989	101,219	469,174	3,433	770,815
Factoring de operaciones con Proveedores	23,897	-	-	-	23,897
Cuentas por pagar comerciales	270,421	76,485	-	-	346,906
Otras cuentas por pagar	<u>51,264</u>	<u>11,451</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>62,415</u>
	<u>542,571</u>	<u>189,155</u>	<u>469,174</u>	<u>3,433</u>	<u>1,204,333</u>
Al 31 de diciembre 2016:					
Obligaciones financieras	198,713	180,546	405,431	3,555	788,245
Factoring de operaciones con proveedores	35,844	-	-	-	35,844
Cuentas por pagar comerciales	250,406	79,583	-	-	329,989
Otras cuentas por pagar	<u>48,020</u>	<u>11,566</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>59,586</u>
	<u>532,983</u>	<u>271,695</u>	<u>405,431</u>	<u>3,555</u>	<u>1,213,664</u>

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 total de pasivo entre el total patrimonio.

No se ha producido cambios en los objetivos, políticas o procedimientos por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y de 2016.

El ratio de apalancamiento al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, fue como sigue:

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Total pasivo (a)	1,160,915	1,184,488
Total patrimonio (b)	<u>492,815</u>	<u>428,187</u>
Ratio (a/b)	<u>2.36</u>	<u>2.76</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 de la Compañía).

El valor razonable de las propiedades de inversión (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. La Compañía 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 a el Grupo para instrumentos financieros similares (Nivel 2).

24 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

Al 31 de diciembre, los instrumentos financieros se resumen como sigue:

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Préstamos y cuentas por cobrar -		
Activos según estado de situación financiera:		
Cuentas por cobrar comerciales	562,546	472,774
Otras cuentas por cobrar (1)	34,003	37,857
Efectivo y equivalente de efectivo	<u>76,680</u>	<u>124,599</u>
	<u>673,229</u>	<u>635,230</u>
Otros pasivos financieros -		
Pasivos según estado de situación financiera:		
Obligaciones financieras	607,982	618,423
Factoring con proveedores	23,897	35,844
Arrendamiento financiero (2)	14,591	22,966
Cuentas por pagar comerciales	346,906	329,989
Otras cuentas por pagar (3)	<u>43,361</u>	<u>42,469</u>
	<u>1,036,737</u>	<u>1,049,691</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 NIC 39. Los arrendamientos financieros en su mayor parte están fuera del alcance de la NIC 39; 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 de 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>2017</u> S/000	<u>2016</u> S/000
Cuentas por cobrar comerciales (Nota 4):		
Relacionadas		
Compañía Minera Kolpa S.A.	334	236
Negocios Conjuntos		
Consortio Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	165	-
	<u>499</u>	<u>236</u>
Otras cuentas por cobrar (Nota 4):		
Relacionadas		
Otros menores	-	34
Negocios Conjuntos		
Consortio Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	5,652	11,723
	<u>5,652</u>	<u>11,757</u>
Cuentas por pagar comerciales (Nota 12):		
Relacionadas		
Santa Aurelia S.A.	36	9
GR Holding	23	-
Negocios Conjuntos		
Consortio Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	4	-
	<u>63</u>	<u>9</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.

Las siguientes transacciones se realizaron con accionistas y partes relacionadas:

	<u>2017</u> S/000	<u>2016</u> S/000
Alquileres	747	885
Intereses ganados	843	-
Compensación de la Gerencia clave (*)	9,936	9,860

(*) 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 ENTIDADES DEL GRUPO

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, 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> %
Inversiones Nueva Etapa S.A.C.	Perú	99.99%	0.01%
Consortio Los Portales S.A.	Perú	99.99%	0.01%
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%

Inversiones Nueva Etapa S.A.C. -

Se constituyó en Lima el 7 de marzo de 2003. Esta subsidiaria se dedica 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 es 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.

Consortio Los Portales S.A. -

Se constituyó en Lima el 12 de julio de 2002. Se dedica a toda clase de negocios inmobiliarios, de construcción, compra y venta de bienes muebles e inmuebles, y presta servicios de administración y asesoría gerencial. Desde 2008, esta subsidiaria no realiza operaciones debido a que concluyó la venta de sus proyectos. La Gerencia está evaluando las actividades que desarrollará esta subsidiaria en el futuro.

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.

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.

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. Su actividad principal es la actividad inmobiliaria. En mayo de 2015 mediante contrato de compra-venta, Los Portales S.A. adquirió las acciones que su Matriz GR Holding S.A. mantenía en LP USA S.A.

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.

Consorcio Grúas y Depósitos -

Con fecha 28 de noviembre de 2016, las empresas Soluciones Urbanísticas y Los Portales suscribieron un contrato de consorcio denominado "Consorcio 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.

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 la Compañía y sus subsidiarias 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 2013 al 2016 están abiertos a fiscalización, excepto el 2012 que ya fue fiscalizado en el año 2015. Debido a que pueden surgir diferencias en la interpretación por parte de la Administración Tributaria sobre las normas aplicables a la Compañía, no es posible anticipar a la fecha si se producirán pasivos tributarios adicionales como resultado de eventuales revisiones. Cualquier impuesto adicional, 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 proyectos inmobiliarios, pero que a la fecha de los estados financieros 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.

Inversiones de corto plazo como efectivo y equivalentes de efectivo -

El Grupo clasifica sus inversiones en cuotas de participación en fondos mutuos de inversión en valores como parte de su efectivo y equivalentes de efectivo. Tales inversiones en instrumentos patrimoniales con considerados equivalentes de efectivo porque el Grupo tiene la posibilidad de rescatar su inversión en el corto plazo y, debido a la naturaleza del fondo, su patrimonio (y por tanto la inversión del Grupo) no está expuesto a un riesgo de cambio significativo en su valor.

Además, tales inversiones altamente líquidas se realizan dentro del alcance de la gestión del capital del Grupo y no para fines de inversiones u otro propósito.

28 RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de estos estados financieros 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 de la Compañía y sus subsidiarias 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 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 de la Compañía, el que expresamente confirma que en su preparación se ha aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF.

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 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 se describen en la Nota 27.

28.2 Nuevas normas y modificaciones que impactan los estados financieros consolidados del Grupo -

Nuevas normas y modificaciones a normas vigentes para los estados financieros por el período anual que comenzó el 1 de enero de 2017 -

Las siguientes normas y modificaciones han sido adoptadas por el Grupo por primera vez para el ejercicio que inició el 1 de enero de 2017; sin embargo, no se generó impacto alguno en la formulación de los estados financieros de 2017:

- NIC 7 Iniciativa de divulgación - Modificaciones a la NIC 7 -

Producto de esta modificación, se requiere que se divulgue en los estados financieros una explicación numérica de los cambios que se han presentado en el año en los pasivos vinculados con actividades de financiamiento. Esta explicación se aplica a los cambios que surgen de operaciones que generen flujos de efectivo, tales como desembolsos y pagos de préstamos; así como a los cambios que surgen de operaciones que no generen flujo de efectivo (pasivos asumidos en una adquisición de un negocio, devengo de intereses y diferencias de cambio no realizadas). Es posible incluir, además, los cambios vinculados a activos financieros cuyos flujos de efectivo son o serán incluidos en los flujos de efectivo relacionados con actividades de financiamiento. La aplicación de estas modificaciones resultará en revelaciones adicionales proporcionadas por la Compañía.

- NIC 12, Reconocimiento de activos diferidos por impuestos por pérdidas no realizadas - Enmiendas a la NIC 12 -

Estas modificaciones proveen precisiones al tratamiento contable del impuesto a la renta diferido cuando un activo es medido a valor razonable y ese valor razonable se encuentra por debajo de la base tributaria del activo. Específicamente, estas modificaciones confirman lo siguiente:

- a) Existe una diferencia temporal cuando el valor en libros de un activo es menor que su base tributaria al final del periodo de reporte.
- b) En su proceso de estimar el importe de utilidades tributarias futuras con las cuales poder demostrar que es apropiado reconocer impuestos diferidos activos, una entidad puede asumir que recuperará un monto mayor que el valor en libros de un activo.
- c) Cuando en función de la legislación tributaria, un impuesto diferido activo solo puede ser recuperado con cierto tipo de utilidad tributaria, la recuperabilidad de los impuestos diferidos activos solo puede ser evaluada en combinación con otros impuestos diferidos activos del mismo tipo.
- d) Las deducciones tributarias que resultan de revertir impuestos diferidos activos se excluyen a efectos de estimar la utilidad tributaria futura que será usada para evaluar la recuperabilidad de esos activos.

La adopción de estas modificaciones no tuvo ningún impacto en el periodo actual o en cualquier periodo anterior y no se considera probable que afecte periodos futuros.

- Mejoras anuales - Ciclo 2014 - 2016 NIIF 12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades -

Las modificaciones a la NIIF 12 aclaran que los requerimientos de revelación de dicha norma aplican también a participaciones en entidades que son clasificadas como mantenidas para la venta, con excepción de la información financiera resumida.

Esta modificación no ha generado impacto en la determinación del impuesto a la renta diferido de la Compañía.

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones no vigentes y que no han sido adoptadas anticipadamente -

- NIIF 9 “Instrumentos financieros” -

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, ‘Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición’ con un modelo único que tiene inicialmente solo dos categorías de clasificación: costo amortizado y valor razonable.

La clasificación de los activos financieros de deuda dependerá del modelo de negocio que usa la entidad para administrar sus activos financieros, así como de las características de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Un instrumento de deuda se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para obtener réditos de los flujos de efectivo contractuales y b) los flujos de efectivo contractuales en virtud del instrumento representan únicamente pagos del capital (principal) e intereses. Los instrumentos de deuda que no cumplan estas condiciones se miden a valor razonable, con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de deuda cuyo modelo de negocio es mixto (cobrar y vender), en cuyo caso los cambios en el valor razonable se reconocen en otros resultados integrales (que podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

Los instrumentos de patrimonio se deben reconocer a su valor razonable con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociación, las cuales pueden ser registradas en resultados o en otros resultados integrales (que no podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

Para los pasivos financieros que se miden bajo la opción de valor razonable, se tendrá que reconocer la porción del cambio en el valor razonable atribuido a cambios en el riesgo crediticio propio en otros resultados integrales.

Las nuevas reglas para la contabilidad de cobertura tienen la intención de alinear la contabilidad de cobertura a las prácticas de gestión de riesgos de la entidad. La nueva norma también introduce mayores requerimientos de revelación y cambios en la presentación.

La NIIF 9 establece, además, un nuevo modelo para el reconocimiento de pérdidas por deterioro de activos financieros, basado en el concepto de Pérdida Crediticia Esperada (PCE). Este modelo se basa en un enfoque de tres fases por el cual los activos financieros pasan por cada una de las tres fases a medida que su calidad crediticia cambia. Cada fase determina cómo una entidad determina sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Se permite un enfoque simplificado para los activos financieros que no tienen un componente de financiamiento significativo (por ejemplo, cuentas por cobrar comerciales de corto plazo). En su reconocimiento inicial, las entidades registrarán las pérdidas en el día 1 equivalente a 12 meses de PCE (o PCE por toda la vida del instrumento para las cuentas por cobrar comerciales de corto plazo).

Finalmente, una reciente modificación a la NIIF 9 establece que cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida inmediatamente en resultados. La ganancia o pérdida se calcula como la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales originales y los flujos de efectivo contractuales modificados, descontados a la tasa de interés efectiva original. Bajo las reglas de NIC 39, esta diferencia se distribuía durante la vida restante del instrumento.

La NIIF 9 es efectiva a partir de los estados financieros iniciados el 1 de enero de 2018 y se permite su adopción anticipada.

El Grupo espera un impacto bajo como resultado de la aplicación de los nuevos requerimientos de la NIIF 9. En general, los activos financieros que se poseen como instrumentos de deuda continuarán siendo medidos al costo amortizado.

En la actualidad, El Grupo no aplica contabilidad de cobertura por lo que este aspecto de la NIIF 9 no le es aplicable.

En relación a cuentas por cobrar comerciales, considerando la calidad crediticia de sus clientes, El Grupo espera un impacto bajo resultante de la aplicación del concepto de PCE. No se espera que el nuevo enfoque modifique de forma importante los actuales niveles de provisión reconocidos.

Para el caso de préstamos por cobrar, El Grupo aplicará el enfoque general de la NIIF 9; sin embargo, un análisis del riesgo crediticio de las contrapartes lleva a concluir que no se espera el reconocimiento de PCE importantes.

La aplicación de los conceptos de la NIIF 9 sobre renegociación de pasivos no tendría un impacto. El Grupo no presenta pasivos financieros que hayan sido renegociados.

- NIIF 15 “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes” -

La NIIF 15, reemplazará a la NIC 18, “Ingresos de actividades ordinarias” y a la NIC 11 “Contratos de construcción” y diversas interpretaciones asociadas al reconocimiento de ingresos. La nueva norma se basa en el principio de que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, de tal manera que el concepto de control reemplaza el concepto existente de riesgos y beneficios.

Para ello, establece un modelo con los siguientes cinco pasos que son la base para reconocer los ingresos: (i) identificar los contratos con clientes, (ii) identificar las obligaciones de desempeños, (iii) determinar el precio de la transacción, (iv) asignar el precio de la transacción a cada una de las obligaciones de desempeño y, (v) reconocer el ingreso a medida que se satisface cada obligación de desempeño.

Los cambios clave comparados con la práctica actual son:

- a) Bienes o servicios ofrecidos de forma agrupada pero que sean individualmente distintos se deben reconocer por separado.
- b) El importe de los ingresos puede afectarse si la contraprestación varía por algún motivo (por ejemplo, incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, etc.). Se debe reconocer un importe mínimo del ingreso variable, siempre que se concluya que es altamente probable que dicho ingreso no se revertirá en el futuro.
- c) El punto en el que se pueden reconocer los ingresos puede cambiar: algunos ingresos que actualmente se reconocen en un momento dado al final de un contrato pueden tener que ser reconocidos durante el plazo del contrato y viceversa.
- d) Se establece mayores requerimientos de revelación.

La NIIF 15 es efectiva a partir ejercicios económicos iniciados el 1 de enero de 2018. Para la transición, se tienen opción de aplicar el método retroactivo integral, el retroactivo integral con aplicaciones prácticas o el retroactivo modificado, con los cambios reconocidos en resultados acumulados al 1 de enero de 2018, en cuyo caso se requieren revelaciones adicionales.

La Gerencia del Grupo ha realizado el proceso de diagnóstico conceptual del impacto en la aplicación de la NIIF 15 con el objetivo de alcanzar una comprensión de alto nivel sobre las áreas y rubros de los estados financieros que se verán afectados por la implementación de esta norma. Como resultado de esta evaluación, ha identificado en el segmento de venta de inmuebles (Habilitación urbana) los siguientes posibles potenciales impactos:

- Paso 1 - Identificación del contrato con cliente: 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, se podría requerir alguna estimación adicional para sustentar la probabilidad de cobro y poder reconocer los ingresos, con un consecuente efecto en la adopción.
- Paso 2 - Identificación de obligaciones de desempeño en el contrato: la Gerencia ha determinado que existe más de una obligación de desempeño separada a la transacción de venta de lotes urbanos; como es: i) el servicio de suministro de agua gratuita hasta que Sedapal (o el ente responsable) instale la matriz de agua en los Lotes urbanizados, y ii) la entrega de las áreas comunes de los Proyectos inmobiliarios para uso de vivienda vacacional. Esto generaría un cambio de la oportunidad en el reconocimiento de ingresos de cada obligación de desempeño identificada.

Al 31 de diciembre de 2017, la Gerencia del Grupo se encuentra en proceso de cálculo de los efectos por la aplicación de la NIIF 15 en los estados financieros del Grupo, evaluando la existencia de probabilidad de cobro tomando en consideración las características de los contratos, el negocio en el que opera, así como el historial crediticio. Asimismo, determinó que esta evaluación deberá ser realizada individualmente por cada nuevo contrato con clientes. Por otra parte, en el caso de la identificación de obligaciones de desempeño separada a la venta del lote urbano, considera que esta obligación de desempeño identificada tendría un impacto poco significativo y no generaría un cambio de importancia relativa en los estados financieros del Grupo.

La Gerencia del Grupo está en proceso de decidir el método de transición para la adopción de la norma por primera vez.

- 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.

La NIIF 16 es efectiva a partir de periodos que inicien a partir del 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada. El arrendatario puede optar por aplicar la norma utilizando un enfoque retroactivo integral o modificado, en este último caso, la norma permite ciertas aplicaciones prácticas para la transición.

La Compañía está en proceso de revisión de los impactos de norma y estima un incremento significativo 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.

- Otras modificaciones efectivas para años futuros que no son de relevancia para las actividades de la Compañía:
 - a) Modificaciones a la NIIF 4 - Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguros.
 - b) Modificaciones a las NIC 40 - Transferencias de inversiones inmobiliarias.
 - c) Mejoras anuales a las NIIF, ciclo 2014-2016 - se modifica la NIIF 1 y la NIC 28 en lo referido a inversiones mantenidas por organizaciones de capital de riesgo.
 - d) CINIIF 22, “Transacciones en moneda extranjera y anticipos en efectivo”.
 - e) CINIIF 23, ‘Incertidumbre sobre los Tratamientos de Impuesto a la Renta”.
 - f) Modificaciones a la NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”.
 - g) Modificación a la NIIF 9, “Instrumentos financieros” para instrumentos que dan la posibilidad de pago anticipado.
 - h) Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2015 – 2017 – modificaciones a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.
 - i) NIIF 17, “Contratos de seguros”.

Estas modificaciones son efectivas para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, excepto por la NIIF 17 que rige a partir del 1 de enero de 2021.

No existen otras normas y modificaciones a normas que aún no hayan entrado en vigencia y que se espere tengan un impacto significativo sobre la Compañía 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 26.

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 neta 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 integrales.

28.6 Activos financieros -

28.6.1 Clasificación -

El Grupo clasifica sus activos financieros como préstamos y cuentas por cobrar siguiendo las categorías definidas por la NIC 39. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

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

Los préstamos y las cuentas por cobrar comprenden al efectivo y equivalente de efectivo, las cuentas por cobrar comerciales y a las otras cuentas por cobrar en el estado consolidado de situación financiera.

28.6.2 Reconocimiento y medición -

Los préstamos y cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

28.7 Deterioro de activos financieros -

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

La evidencia de deterioro puede incluir indicios de que el deudor o grupo de deudores está experimentando dificultades financieras significativas; como son: i) el atraso o impago de intereses o del principal de su deuda, ii) la probabilidad de que el deudor entre en quiebra u otra forma de reorganización financiera, y iii) circunstancias en que información observable indique que existe una reducción en el estimado de los futuros flujos de efectivo esperados del activo, como son, cambios en vencimientos o en las condiciones económicas relacionadas con incumplimiento de pagos.

El monto de la pérdida corresponde a la diferencia entre el valor en libros del activo y el estimado de los futuros flujos de efectivo (excluyendo el monto de futuras pérdidas crediticias que aún no se han incurrido) descontados a la tasa de interés efectiva original del instrumento. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales. Si en un período posterior el monto de la pérdida por deterioro disminuye y si dicha disminución se relaciona objetivamente con un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro (como lo es una mejora en el ratio crediticio del deudor), la reversión del deterioro reconocido previamente se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales.

28.8 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.

28.9 Efectivo y equivalente de efectivo -

En el estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo disponible, depósitos a plazo y depósitos a la vista en bancos con vencimientos originales menores a tres meses. Ver juicio crítico aplicado en las inversiones de corto plazo como efectivo y equivalente de efectivo, en la nota 27.2.

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

28.10 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 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 inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

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 muestran en cuentas de orden no representan financieramente derechos exigibles de cobro.

28.11 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.

28.12 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 las entidades del 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, planta 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, planta 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.

28.13 Propiedades y equipo -

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 equipo, 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 del activo fijo se capitalizan sólo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el activo se generen para la Compañía 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 planta 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 integrales.

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.

28.14 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.

28.15 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 integrales 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 el 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 integrales.

28.16 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.

28.17 Obligaciones financieras -

Las obligaciones financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estas obligaciones se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado separado 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.

28.18 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 las propiedades y equipo.

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.

28.19 Arrendamientos -

a) Arrendamientos en los que las entidades del Grupo son arrendatarias -

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 las entidades del Grupo son arrendadores -

Los inmuebles arrendados bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen en el rubro Propiedades de inversión en el estado consolidado de situación financiera. La Compañía 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 inversión inmobiliaria 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.

28.20 Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando las entidades del Grupo tienen 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.

28.21 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.

28.22 Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos se reconocen por el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar de la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las operaciones del Grupo. Los ingresos se presentan neto de descuentos, devoluciones e impuestos a las ventas.

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 de los riesgos y beneficios 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. El importe de los ingresos se puede cuantificar confiablemente;
- iv. Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán al Grupo;
- y,
- v. Los costos incurridos o por ser incurridos respecto de la transacción se pueden cuantificar confiablemente.

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.

28.23 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.

28.24 Distribución de dividendos -

La distribución de dividendos de la Compañía 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 de la Compañía.

28.25 Pasivos y activos contingentes -

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

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 2017 y 2016, la Compañía 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 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 presentados o revelación en esta nota.