

LOS PORTALES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016

LOS PORTALES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016

CONTENIDO	Páginas
Dictamen de los auditores independientes	1 - 2
Estado separado de situación financiera	3
Estado separado de resultados integrales	4
Estado separado de cambios en el patrimonio	5
Estado separado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros separados	7 - 50

S/ = Nuevo sol
US\$ = Dólar estadounidense

LOS PORTALES S.A.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA

	Nota	Al 31 de diciembre de			Nota	Al 31 de diciembre de	
		2017 S/000	2016 S/000			2017 S/000	2016 S/000
Activo				Pasivo y patrimonio			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	61,415	98,059	Obligaciones financieras	10	154,644	164,188
Cuentas por cobrar comerciales	4	181,285	171,743	Factoring con proveedores	11	23,848	35,844
Otras cuentas por cobrar	4	52,879	35,644	Cuentas por pagar comerciales	12	267,693	235,355
Inventarios	5	528,839	475,090	Otras cuentas por pagar	13	119,686	117,811
Gastos pagados por anticipado		1,835	1,628	Provisiones		1,699	1,862
Total activo corriente		<u>826,253</u>	<u>782,164</u>	Total pasivo corriente		<u>567,570</u>	<u>555,060</u>
Activo no corriente				Pasivo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales	4	400,358	320,378	Obligaciones financieras	10	467,929	475,949
Otras cuentas por cobrar	4	-	3,000	Cuentas por pagar comerciales	12	76,485	79,583
Inversiones en subsidiarias y asociadas	6	58,122	61,689	Impuesto a la renta diferido pasivo	14	<u>40,986</u>	<u>41,296</u>
Propiedades y equipos	7	151,558	155,330	Total pasivo no corriente		<u>585,400</u>	<u>596,828</u>
Propiedades de inversión	8	169,528	217,686	Total pasivo		<u>1,152,970</u>	<u>1,151,888</u>
Activos intangibles	9	36,665	39,129				
Total activo no corriente		<u>816,231</u>	<u>797,212</u>	Patrimonio			
				Capital	15	171,254	171,254
				Reserva legal		34,251	32,068
				Resultados acumulados		<u>284,009</u>	<u>224,166</u>
				Total patrimonio		<u>489,514</u>	<u>427,488</u>
Total activo		<u>1,642,484</u>	<u>1,579,376</u>	Total pasivo y patrimonio		<u>1,642,484</u>	<u>1,579,376</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 51 forman parte de los estados financieros separados.

LOS PORTALES S.A.

ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2017 S/000	2016 S/000
Ingresos por ventas de inmuebles		538,641	544,270
Ingresos por servicios prestados (hoteles y estacionamientos)		136,525	139,438
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles		85,316	71,977
Total ingresos	2	<u>760,482</u>	<u>755,685</u>
Costo de venta de inmuebles		(414,842)	(420,384)
Costos por servicios prestados (hoteles y estacionamiento)		<u>(98,149)</u>	<u>(96,535)</u>
Total costo de venta	16	<u>(512,991)</u>	<u>(516,919)</u>
Utilidad bruta		247,491	238,766
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	4	649
Gastos de ventas	17	(60,923)	(57,719)
Gastos de administración	18	(83,626)	(84,198)
Otros ingresos		16,690	31,510
Otros gastos		<u>(14,863)</u>	<u>(13,209)</u>
Utilidad de operación		104,773	115,799
Gastos financieros	20	(6,068)	(11,499)
Diferencia en cambio, neta	23	<u>12,736</u>	<u>4,833</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		111,441	109,133
Impuesto a la renta	14	<u>(32,915)</u>	<u>(38,036)</u>
Utilidad del año		78,526	71,097
Otros resultados integrales		-	-
Total del resultado integral del año		<u>78,526</u>	<u>71,097</u>
Utilidad básica por acción común	21	<u>0.46</u>	<u>0.42</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 51 forman parte de los estados financieros separados.

LOS PORTALES S.A.

**ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y DE 2016**

	<u>Capital</u> <u>S/000</u>	<u>Reserva legal</u> <u>S/000</u>	<u>Resultados acumulados</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Saldos al 1 de enero de 2016	171,254	26,757	172,388	370,399
Utilidad del año	-	-	71,097	71,097
Transferencia a reserva legal	-	5,311	(5,311)	-
Dividendos declarados	-	-	(14,008)	(14,008)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>171,254</u>	<u>32,068</u>	<u>224,166</u>	<u>427,488</u>
Saldos al 1 de enero de 2017	171,254	32,068	224,166	427,488
Utilidad del año	-	-	78,526	78,526
Transferencia a reserva legal	-	2,183	(2,183)	-
Dividendos declarados	-	-	(16,500)	(16,500)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>171,254</u>	<u>34,251</u>	<u>284,009</u>	<u>489,514</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 51 forman parte de los estados financieros separados.

LOS PORTALES S.A.

ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Nota	Por el año terminado el 31 de Diciembre de	
		2017	2016
		S/000	S/000
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACION			
Utilidad del año		78,526	71,097
Ajustes a la utilidad:			
Depreciación	7	19,717	15,758
Amortización	9	5,135	4,872
Impuesto a la renta diferido	14	(310)	11,504
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	(4)	(649)
Diferencia en cambio		(21,404)	(12,132)
Intereses Devengados		56,831	56,803
Resultado en venta de inversiones inmobiliarias			(4,666)
Resultado en venta de propiedades y equipo		913	1,429
Resultado en venta de activos intangibles		(67)	-
Deterioro de inversion en subsidiaria		4,729	-
Otros		(2,122)	(10,681)
Intereses recibidos		78,588	66,301
Intereses pagados		(58,046)	(50,765)
Pago de impuesto a la renta		(10,616)	(10,263)
(Aumento) disminución en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		(176,331)	(152,081)
Inventarios		101,810	20,866
Cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar y provisiones		43,259	38,626
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		<u>120,608</u>	<u>46,019</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSION			
Aportes de capital en subsidiarias y negocios conjuntos		(1,162)	-
Compra de activos intangibles		(2,698)	(4,258)
Compra de propiedades y equipo		(18,308)	(19,209)
Compra de propiedades de inversión		(116,429)	(28,383)
Venta de activos intangibles		94	-
Venta de propiedades y equipo		1,821	1,429
Venta de propiedades de inversión		2,808	4,666
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión		<u>(133,874)</u>	<u>(45,755)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obtención de obligaciones financieras		520,681	449,152
Pago de obligaciones financieras		(515,626)	(473,045)
Obtección de factoring con proveedores		90,902	100,722
Pago de factoring con proveedores		(102,836)	(103,754)
Pago de dividendos		(16,500)	(14,008)
Efectivo neto aplicado a las de actividades de financiamiento		<u>(23,379)</u>	<u>(40,933)</u>
Disminución neta de efectivo y equivalente de efectivo		(36,645)	(40,669)
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		98,059	138,728
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	3	<u>61,414</u>	<u>98,059</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 51 forman parte de los estados financieros separados

LOS PORTALES S.A.

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

1 INFORMACION GENERAL

Los Portales S.A. (en adelante la Compañía) se dedica principalmente al negocio 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. La Compañía 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. El domicilio legal es Jr. Mariscal La Mar No.991 Magdalena, Lima - Perú.

Las acciones de la Compañía están registrados 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 separados al 31 de diciembre de 2017 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 15 de febrero de 2018 y serán presentados al Directorio y a la Junta General de Accionistas para su aprobación final. Los estados financieros separados 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 26.

2 ACTIVIDAD ECONOMICA

Las actividades de la Compañía comprenden las siguientes divisiones de negocio:

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 los clientes como el programa Mivivienda.

b) Unidad de Estacionamientos -

La Compañía 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, la Compañía 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 la Compañía. 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, la Compañía administra 6 hoteles con un total de 326 habitaciones (similar cantidad de hoteles y habitaciones en 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 la Compañía.

d) Unidad de Rentas -

La Unidad de Rentas se dedica a la gestión de arrendamientos de locales comerciales y de oficinas propiedad la Compañía.

3 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

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

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Caja y fondos fijos	276	981
Cuentas corrientes	61,139	76,439
Depósitos a plazo (a)	-	82
Inversiones líquidas de corto plazo (b)	-	20,557
	<u>61,415</u>	<u>98,059</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2016, los depósitos a plazo correspondían a cuentas en dólares estadounidenses a tasas de interés de mercado.

(b) Las inversiones líquidas de corto plazo del 2016 corresponden al valor de las cuotas de participación en fondos mutuos de inversión de corto plazo en soles y en dólares estadounidenses que la Compañía mantiene para hacer frente a sus compromisos de pago corrientes y no con el propósito de realizar inversiones financieras.

(c) El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre de 2017 incluye un saldo de S/54.22 millones (S/74.0 millones en el 2016) sujeto a diversos acuerdos contractuales por operaciones de la Compañía que a la fecha no es de libre disposición o que debe ser mantenido por la Compañía 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> <u>S/000</u>	<u>No corriente</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>	<u>Corriente</u> <u>S/000</u>	<u>No corriente</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Por ventas de inmuebles	136,509	400,358	536,867	123,818	320,378	444,196
Por rentas y servicios prestados	15,125	-	15,125	17,121	-	17,121
Provisión por deterioro	(273)	-	(273)	(297)	-	(297)
	151,361	400,358	551,719	140,642	320,378	461,020
Por cobrar a relacionadas (Nota 25)	29,924	-	29,924	31,101	-	31,101
	<u>181,285</u>	<u>400,358</u>	<u>581,643</u>	<u>171,743</u>	<u>320,378</u>	<u>492,121</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 riesgo financieros, específicamente la revelación sobre riesgo de crédito (Nota 23.1.b).

b) Otras cuentas por cobrar -

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

	<u>2017</u>			<u>2016</u>		
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Total</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Total</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Reclamaciones a terceros	7,230	-	7,230	5,197	-	5,197
Expropiación Proyecto Prialé - Municipalidad de Lima	3,345	-	3,345	-	-	-
Depósitos en garantía	3,198	-	3,198	3,015	-	3,015
Venta de asociada	3,000	-	3,000	-	3,000	3,000
Mantenimiento - segunda vivienda	2,632	-	2,632	-	-	-
Tributos por cobrar	1,513	-	1,513	916	-	916
Anticipos otorgados a proveedores	1,386	-	1,386	3,559	-	3,559
Otros	251	-	251	438	-	438
	<u>22,555</u>	<u>-</u>	<u>22,555</u>	<u>13,125</u>	<u>3,000</u>	<u>16,125</u>
Por cobrar a relacionadas (Nota 25)	<u>30,324</u>	<u>-</u>	<u>30,324</u>	<u>22,519</u>	<u>-</u>	<u>22,519</u>
	<u>52,879</u>	<u>-</u>	<u>52,879</u>	<u>35,644</u>	<u>3,000</u>	<u>38,644</u>

El saldo de las otras cuentas por cobrar surge de transacciones complementarias a operaciones de la Compañía 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>2016</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Terrenos para desarrollo inmobiliario (a)	-	12,149
Proyectos inmobiliarios en desarrollo (b)	308,459	272,687
Inmuebles terminados (c)	213,837	184,535
Suministros	6,543	5,719
	<u>528,839</u>	<u>475,090</u>

(a) Terrenos para desarrollo inmobiliario -

Al 31 de diciembre del 2017, los terrenos adquiridos ingresan como inversiones inmobiliarias ver nota 8.

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, estos terrenos fueron trasladados a desarrollo de proyectos inmobiliarios.

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Saldo inicial del año	12,149	61,592
Compras	-	121,970
Transferencias desde propiedades de inversión	-	25,898
Transferencias desde proyectos terminados	4,644	(28,478)
Inicio de proyectos inmobiliarios (Nota 4)	(16,793)	(168,833)
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 que se esperan concluir en los próximos 12 meses. Corresponden a proyectos de habilitación urbana, urbanizaciones de viviendas bajo programas gubernamentales a clientes como Techo Propio y Mi Vivienda, y edificios de viviendas multifamiliares. El movimiento de los proyectos inmobiliarios en desarrollo durante el año, es el siguiente:

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial del año	272,687	238,140
Transferencias desde propiedades de inversión	165,057	-
Transferencias desde terrenos para desarrollo inmobiliario	16,793	168,833
Costos de habilitación y construcción	310,880	286,894
Transferencias a propiedades de inversión	(5,653)	-
Inmuebles terminados	(451,305)	(421,180)
Saldo final del año	<u>308,459</u>	<u>272,687</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 Norte	31,934	2,766
Zona Este	<u>9,857</u>	<u>72,685</u>
	<u>112,339</u>	<u>125,459</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	8,116	5,983
Otros	-	<u>32</u>
	<u>186,740</u>	<u>139,454</u>
Costos de habilitación	<u>9,380</u>	<u>7,774</u>
	<u>308,459</u>	<u>272,687</u>

El saldo de proyectos en desarrollo al 31 de diciembre, incluye intereses capitalizados por S/29.04 millones (S/27.56 millones al 31 de diciembre de 2016), ver políticas sobre costos de financiamiento en la nota 27.17. 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	27,563	26,110
Adiciones (Nota 20)	57,886	56,859
Deducciones en el costo	(56,412)	(55,406)
Saldo final	<u>29,037</u>	<u>27,563</u>

(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	109,725	105,406
Provincias	<u>104,112</u>	<u>79,129</u>
	<u><u>213,837</u></u>	<u><u>184,535</u></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 INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS, ACUERDO CONJUNTO Y ASOCIADAS

Al 31 de diciembre, todas las inversiones contabilizadas bajo el método de costo corresponden a inversiones en subsidiarias, acuerdo conjunto y asociadas ninguna de las cuales cotiza en bolsa y, por tanto, no tienen precio de cotización bursátil. Ver a continuación:

<u>Entidad</u>	<u>Porcentaje de participación</u>		<u>Valor en libros</u>	
	<u>2017</u> %	<u>2016</u> %	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Subsidiarias -				
Los Portales Construye S.A.C. (a)	99.99	99.99	20,601	20,601
LP USA S.A. (b)	99.99	99.99	14,881	14,405
Consortio Estacionamiento				
Gamarra S.A. (c)	99.99	99.99	6,235	5,786
Inversiones Nueva Etapa S.A.C. (d)	99.99	99.99	1,650	6,379
Consortio Los Portales S.A. (e)	99.99	99.99	56	56
Soluciones Urbanísticas S.A. (f)	99.99	99.99	10	10
Acuerdo conjunto -				
Concesión de Estacionamientos				
Miraflores S.A. – CEMSA (g)	49.00	49.00	10,011	9,774
Asociada -				
Inversiones Real Once S.A. (h)	28.57	28.57	<u>4,678</u>	<u>4,678</u>
			<u><u>58,112</u></u>	<u><u>61,689</u></u>

El movimiento de las inversiones por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 y de 2016 ha sido el siguiente:

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	61,689	61,418
Aporte de capital en Soluciones Urbanísticas S.A.	-	10
Aporte de capital en LP USA S.A.	476	-
Aporte de capital en Consortio Estacionamiento Gamarra S.A.	449	-
Deterioro Inversiones Nueva Etapa S.A.C.	(4,729)	-
Aportes de capital en Consortio Estacionamiento		
Miraflores S.A. - CEMSA	237	-
Ajustes	-	261
Saldo final	<u><u>58,112</u></u>	<u><u>61,689</u></u>

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

Subsidiarias -

a) 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 y multifamiliares, centros comerciales, compra venta de bienes muebles e inmuebles. Su actividad principal es la actividad inmobiliaria.

b) 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.

c) Consorcio 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 encuentra suspendido y debido principalmente a que la Municipalidad de Lima Metropolitana emita una opinión o apruebe 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.

d) 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.

e) Consorcio 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.

f) 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.

Acuerdo conjunto -

g) 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 del 2016 e inició operaciones a partir de enero del 2017.

Asociadas -

h) Inversiones Real Once -

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

7 PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento del rubro propiedad y equipo 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	28,935	89,327	34,457	2,611	155,330
Adiciones	-	694	5,453	12,530	18,677
Transferencias	-	12,662	1,308	(13,970)	-
Baja de activos - costo	-	(1,092)	(9,763)	-	(10,855)
Baja de activos - depreciación	-	631	7,492	-	8,123
Depreciación	-	(9,167)	(10,550)	-	(19,717)
Saldo final	<u>28,935</u>	<u>93,055</u>	<u>28,397</u>	<u>1,171</u>	<u>151,558</u>
Costo	28,935	142,273	63,082	1,171	235,461
Depreciación acumulada	-	(49,218)	(34,685)	-	(83,903)
Valor neto	<u>28,935</u>	<u>93,055</u>	<u>28,397</u>	<u>1,171</u>	<u>151,558</u>
Año 2016					
Saldo inicial	28,935	86,089	34,656	34	149,715
Adiciones	-	5,767	9,678	9,460	24,905
Transferencias	-	6,270	613	(6,883)	-
Baja de activos - costo	-	(356)	(12,760)	-	(13,116)
Baja de activos - depreciación	-	304	9,281	-	9,585
Depreciación	-	(8,747)	(7,011)	-	(15,758)
Saldo final	<u>28,935</u>	<u>89,327</u>	<u>34,457</u>	<u>2,611</u>	<u>155,330</u>
Costo	28,935	130,009	66,084	2,611	227,639
Depreciación acumulada	-	(40,682)	(31,627)	-	(72,309)
Valor neto	<u>28,935</u>	<u>89,327</u>	<u>34,457</u>	<u>2,611</u>	<u>155,330</u>

a) Métodos de depreciación y vidas útiles -

Los terrenos ni las obras en curso se deprecian. La depreciación de los otros activos se calcula por el método de línea recta para asignar su costo menos su valor residual durante el estimado de su vida útil, como sigue:

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

Durante el año 2017, la Compañía revisó la vida útil de algunos mobiliarios y equipos y ajustó S/3.71 millones, el cual se encuentra registrado en el estado separado de resultado integrales.

b) Obras en curso -

El saldo de las obras en curso comprende principalmente proyectos en ejecución relacionados a remodelación en 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 definitiva 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 separado de resultados integrales como sigue:

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Costo de ventas (Nota 16)	10,625	7,876
Gastos de ventas (Nota 17)	3,947	3,085
Gastos de administración (Nota 18)	5,145	4,797
	<u>19,717</u>	<u>15,758</u>

Ver Nota 27.13 para otras políticas relevantes sobre el rubro propiedades y equipos.

8 PROPIEDADES DE INVERSION

El movimiento y saldos de las propiedades de inversión del año que termina el 31 de diciembre, se presenta a continuación:

	<u>Terrenos</u> S/000	<u>Centros comerciales y otros</u> S/000	<u>Totales</u> S/000
Año 2017			
Saldo inicial	208,287	9,399	217,686
Compra de propiedades y otros costos incurridos	116,428	-	116,428
Transferencia desde inventarios (Nota 5)	9,497	-	9,497
Transferencia a inventarios (Nota 5)	(165,057)	-	(165,057)
Venta de propiedades de inversión	(2,808)	-	(2,808)
Cambios en el valor razonable	1	3	4
Otros	(6,221)	-	(6,221)
Saldo final	<u>160,126</u>	<u>9,402</u>	<u>169,528</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 (Nota 5)	28,478	-	28,478
Transferencia a inventarios (Nota 5)	(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 la Compañía 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, Trujillo, 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 la Compañía 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, la Compañía usa métodos de valuación alternativos, como por ejemplo el uso de precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos de efectivo.

Las valuaciones se efectúan a la fecha del estado separado de situación financiera por peritos tasadores quienes cuentan con las acreditaciones correspondientes y que tienen experiencia reciente en el lugar y en la categoría de los inmuebles materia de la valuación. El valor razonable para

propiedades de inversión en proceso de construcción se aplica sólo si considera que es posible medir su valor razonable de manera confiable.

El valor razonable de las propiedades de inversión refleja, entre otros aspectos, el ingreso por alquiler de arrendamientos vigentes y supuestos sobre los ingresos por alquileres futuros considerando las condiciones vigentes en el mercado. El valor razonable también refleja, sobre bases similares, las salidas de flujos de efectivo que se podría esperar que el inmueble requiera.

9 ACTIVOS INTANGIBLES

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

	<u>Derechos de llave S/000</u>	<u>Licencias S/000</u>	<u>Concesiones S/000</u>	<u>Programas de cómputo y otros S/000</u>	<u>Total S/000</u>
Año 2017					
Saldo inicial	1,769	8,129	16,202	13,029	39,129
Adiciones	1,239	735	537	187	2,698
Transferencias amortización	-	14	-	(14)	-
Baja costo	-	-	(1,526)	(27)	(1,553)
Baja amortización	-	-	1,526	-	1,526
Amortización	(244)	(1,740)	(1,560)	(1,591)	(5,135)
Saldo final	<u>2,764</u>	<u>7,138</u>	<u>15,179</u>	<u>11,584</u>	<u>36,665</u>
Costo	4,982	14,109	47,114	18,048	84,252
Amortización acumulada	(2,218)	(6,971)	(31,935)	(6,464)	(47,587)
Valor neto	<u>2,764</u>	<u>7,138</u>	<u>15,179</u>	<u>11,584</u>	<u>36,665</u>
Año 2016					
Saldo inicial	2,129	7,455	17,730	12,429	39,743
Adiciones	-	172	-	4,086	4,258
Transferencias	-	2,064	-	(2,064)	-
Amortización	(360)	(1,562)	(1,528)	(1,422)	(4,872)
Saldo final	<u>1,769</u>	<u>8,129</u>	<u>16,202</u>	<u>13,029</u>	<u>39,129</u>
Costo	3,743	13,360	48,103	17,902	83,108
Amortización acumulada	(1,974)	(5,231)	(31,901)	(4,873)	(43,979)
Valor neto	<u>1,769</u>	<u>8,129</u>	<u>16,202</u>	<u>13,030</u>	<u>39,129</u>

a) Concesiones:

Los derechos por concesiones surgen de acuerdos con entidades estatales, principalmente las municipalidades distritales en Lima bajo los cuales la Compañía 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, vence el 9 de enero de 2028 con posibilidad de renovación de 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, vence el 17 de enero de 2027 y es renovable de 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 vence en el año 2027.

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 separado de resultados como sigue:

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Costo de ventas (Nota 16)	1,982	2,144
Gastos de administración (Nota 18)	<u>3,153</u>	<u>2,728</u>
	<u>5,135</u>	<u>4,872</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	39,481	103,326	108,019	151,078	147,500
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>164,188</u>	<u>467,929</u>	<u>475,949</u>	<u>622,573</u>	<u>640,137</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 2016 (S/7.09 millones en el año 2016).

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).

a) 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 21.2).

b) 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.

En el periodo 2017 se tomaron nuevos instrumentos de deuda entre emisiones públicas y privadas. Entre los meses de enero y diciembre del 2017, se emitieron bonos corporativos de oferta privada por un monto en dólares estadounidenses equivalentes a S/ 136.10 millones. Estos bonos vencen en el 2022.

En relación a las emisiones públicas el detalle se muestra en la siguiente tabla

Instrumento	Oferta	Programa	Nro Emisión	Serie/Clase	Tasa colocación	Moneda	Moneda de colocación original (miles)	Monto colocación S/000	Fecha emisión	Fecha vencimiento
Bonos Corporativos	Pública	Primero	1°	Única	5.50%	US\$	6,681	21,680	20/12/2017	20/12/2020
Papeles Comerciales	Pública	Primero	9°	B	7.06%	S/	20,000	20,000	24/02/2017	19/02/2018
Papeles Comerciales	Pública	Primero	10°	A	7.17%	S/	16,672	16,672	12/04/2017	07/04/2018
Papeles Comerciales	Pública	Segundo	1°	A	6.00%	S/	20,000	20,000	29/08/2017	24/08/2018
Papeles Comerciales	Pública	Segundo	3°	A	5.65%	S/	25,000	25,000	06/12/2017	01/12/2018

Entre los meses de enero a diciembre del 2017, se canceló deuda por S/158 millones

c) 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> S/000	<u>2016</u> S/000
Hasta 1 año	6,121	11,827
Mayor a 1 año y hasta 5 años	10,357	14,404
	<u>16,478</u>	<u>26,231</u>
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 razonable de los estos pasivos financieros es el siguiente:

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Menores a 1 año	5,354	8,562
Entre 1 y 5 años	9,327	14,404
	<u>14,591</u>	<u>22,966</u>

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

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Menores a 1 año	154,644	164,188
De 1-2 años	65,594	139,357
De 2-5 años	398,980	333,129
Más de 5 años	3,356	3,464
	<u>622,574</u>	<u>640,138</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\$238 mil (al 31 de diciembre del 2016 por S/34.12 millones y en US\$512 mil).

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. La Compañía 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>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Anticipo de clientes	53,930	68,700
Tributos y contribuciones sociales	21,687	17,629
Remuneraciones y participaciones por pagar	21,404	21,908
Resoluciones de contratos y depósitos en garantía	2,254	1,122
Otras cuentas por pagar con terceros	7,212	6,651
	<u>106,487</u>	<u>116,010</u>
Por pagar a relacionadas (Nota 25)	13,199	1,801
	<u>119,686</u>	<u>117,811</u>

Anticipo de clientes -

El rubro anticipo de clientes comprende los pagos recibidos de los clientes de la división del negocio inmobiliario por las letras que aceptan en la fecha de suscripción de los contratos de venta de terrenos que realizan durante el período de su habilitación (entre 12 y 18 meses) y antes de que la Compañía 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> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	68,700	97,081
Anticipos recibidos en el año	227,470	218,132
Diferencia en cambio	2,104	8,277
Anticipos reconocidos como ingreso en el año	(244,344)	(254,790)
Saldo final	<u>53,930</u>	<u>68,700</u>

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 separado de resultados.

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

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Impuesto corriente	34,553	25,855
Regularización de años anteriores	(1,328)	677
Impuesto diferido	(310)	11,504
	<u>32,915</u>	<u>38,036</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 separado 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	52,400	44,664
- Reversible dentro de 12 meses) 10,602) 11,444
Total impuesto diferido pasivo	<u>63,002</u>	<u>56,108</u>

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Impuestos diferidos activos		
- Reversible después de 12 meses	(14,902)	(7,815)
- Reversible dentro de 12 meses	(7,114)	(6,997)
Total Impuesto diferido activo	(22,016)	(14,812)
Impuesto diferido pasivo, neto	<u>40,986</u>	<u>41,296</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	22,279	1,167	24,533	963	48,942
(Abonado) cargado a resultados	<u>12,390</u>	(79)	(4,441)	(704)	<u>7,166</u>
Al 31 de diciembre de 2016	34,669	1,088	20,092	259	56,108
(Abonado) cargado a resultados	<u>7,370</u>	(94)	(1,748)	1,366	<u>6,894</u>
Al 31 de diciembre de 2017	<u>42,039</u>	<u>994</u>	<u>18,344</u>	<u>1,625</u>	<u>63,002</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	16,498	2,652	19,150
Abonado (cargado) a resultados	(4,408)	70	(4,338)
Al 31 de diciembre de 2016	12,090	2,722	14,812
Abonado (cargado) a resultados	<u>3,681</u>	<u>3,523</u>	<u>7,204</u>
Al 30 de diciembre 2017	<u>15,771</u>	<u>6,245</u>	<u>22,016</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	41,296	29,792
Cargo al estado de resultados integrales	(310)	11,504
Al 31 de diciembre	<u>40,986</u>	<u>41,296</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 separado 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.

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 la utilidad de la Compañía, 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>111,441</u>	<u>100.00</u>	<u>109,133</u>	<u>100.00</u>
Impuesto calculado aplicado tasa teórica	<u>32,875</u>	<u>29.50</u>	<u>30,557</u>	<u>28.00</u>
Efecto del impuesto por:				
Partidas permanentes, neto	1,367	1.25	1,151	1.05
Ajuste de la tasa	-	-	6,328	5.80
Ajuste	<u>(1,327)</u>	<u>(1.21)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>32,915</u></u>	<u><u>29.54</u></u>	<u><u>38,036</u></u>	<u><u>34.85</u></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><u>4</u></u>	<u><u>100.00</u></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	
	2013		30/05/2017	14,180	
					16,500
Junta Obligatoria de Accionistas	2012	04/04/2016	3/05/2016	14,008	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)	184,535	187,567
Inventario inicial de proyectos en curso (Nota 5)	272,687	238,140
Consumo de materias primas e insumos	189,971	178,003
Mano de obra directa (Nota 19)	74,542	69,976
Construcción encargada a terceros	239,390	232,447
Depreciación (Nota 7)	10,625	7,876
Amortización (Nota 9)	1,982	2,144
Costo financiero (Nota 5)	57,886	56,659
Cargas diversas de gestión y provisiones	2,587	2,258
Otros costos de producción	1,082	1,129
Inventario final de proyectos en curso (Nota 5)	(308,459)	(272,687)
Inventario final de inmuebles terminados (Nota 5)	(213,837)	(184,535)
	<u>512,991</u>	<u>516,919</u>

17 GASTOS DE VENTAS

Los gastos de venta al 31 de diciembre comprenden:

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Marketing y publicidad	26,975	28,064
Cargas de personal (Nota 19)	25,273	23,893
Depreciación (Nota 7)	3,947	3,085
Mantenimiento de caseta	1,650	1,498
Servicios de transporte	2,195	628
Otros	883	551
	<u>60,923</u>	<u>57,719</u>

18 GASTOS DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración al 31 de diciembre comprenden:

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Cargas de personal (Nota 19)	48,334	49,892
Honorarios de terceros	10,754	10,175
Servicios públicos y tributos	5,639	5,693
Depreciación (Nota 7)	5,145	4,797
Amortización (Nota 9)	3,153	2,728
Gastos bancarios	3,054	3,857
Mantenimiento	1,727	1,351
Alquileres	1,019	1,337
Transportes	567	801
Seguros diversos	564	985
Suscripciones diversas	368	389
Otros	3,302	2,193
	<u>83,626</u>	<u>84,198</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		Gastos de ventas		Gastos de administración	
	servicios prestados					
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Sueldos	49,309	46,464	16,885	15,677	20,601	20,581
Gratificaciones (a)	7,157	6,735	2,950	2,946	6,891	6,270
Seguridad y provisión social	4,424	4,164	1,696	1,584	3,691	3,657
Compensación por tiempo						
Compensación por tiempo de servicios (b)	4,273	4,021	1,530	1,475	3,042	3,097
Vacaciones (c)	3,970	3,736	1,507	1,414	2,992	2,755
Participación de los trabajadores (d)	361	164	-	-	3,688	2,522
Otras cargas de personal	4,986	4,692	705	797	7,431	11,010
	<u>74,542</u>	<u>69,976</u>	<u>25,273</u>	<u>23,893</u>	<u>48,334</u>	<u>49,892</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 -

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

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. La Compañía 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 -

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

20 GASTOS FINANCIEROS

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

	<u>2017</u> S/000	<u>2016</u> S/000
Intereses devengados	63,954	68,358
Menos: Intereses capitalizados sobre activos calificables (Nota 5)	(57,886)	(56,859)
	<u>6,068</u>	<u>11,499</u>

De los intereses devengados en el 2017 S/56.83 millones corresponde a deuda financiera y S/7,12 millones son de otros gastos financieros (2016 S/41.72 millones deuda financiera y S/9.2 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>78,526</u>	<u>71,097</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>0.46</u>	<u>0.42</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 Compañía y sus asesores legales consideran que no se realizará provisión alguna por estos procesos administrativos.

22.2 Compromisos -

A continuación, se detalla los principales compromisos de la Compañía:

- i) Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantiene letras de cambio originadas por un valor de S/33.07 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 a Compañía haya completado las obras de habilitación de los terrenos.
- ii) Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantiene vigente cartas fianza por S/54,15 millones. 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\$60,000,000 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 Titulización 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\$25,000,000.

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\$60,000,000 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\$20,065,000.00.

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\$40,000,000 el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros y otros propósitos corporativos. Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima. El Emisor está obligado a transferir en una cuenta Scrow las letras con las que financia la compra de terrenos a sus clientes, el mismo que servirá como garantía de los bonos corporativos emitidos.

ix) 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\$9,500,000.

22.3 Garantías -

Al 31 de diciembre de 2017 a Compañía 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 de la Compañía 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. La Compañía no mantiene activos o pasivos financieros significativos que estén expuestos al riesgo de precio.

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

Sobre la base de las condiciones de mercado, la Compañía 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 de la Compañía comprenden al riesgo de tipo de cambio y el riesgo de tasa de interés.

Riesgo de tipo de cambio -

La Compañía 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, la Compañía 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.

La Compañía mantiene los siguientes activos y pasivos expresados en dólares estadounidenses:

	<u>2017</u> US\$000	<u>2016</u> US\$000
Activo:		
Efectivo y equivalente de efectivo	7,899	16,340
Cuentas por cobrar comerciales	153,620	116,967
Otras cuentas por cobrar	<u>12,758</u>	<u>8,440</u>
Total activo	<u>174,277</u>	<u>141,747</u>

	<u>2017</u> <u>US\$000</u>	<u>2016</u> <u>US\$000</u>
Pasivo:		
Obligaciones financieras	(144,377)	(181,192)
Cuentas por pagar comerciales	(41,160)	(40,551)
Anticipos recibidos de clientes	(7,774)	(12,149)
Otras cuentas por pagar	(15,583)	(10,547)
Total pasivo	<u>(208,894)</u>	<u>(244,439)</u>
Pasivo neto	<u>(34,617)</u>	<u>(102,692)</u>

Los saldos en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional de cada empresa de la Compañía 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 la Compañía 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	39,613	27,603
Pérdida por diferencia de cambio	(26,877)	(22,770)
Ganancia (pérdida) por diferencia de cambio, neta	<u>12,736</u>	<u>4,833</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/2,262 (S/6,901 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 de la Compañía.

Riesgo de tasa de interés -

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

Los instrumentos financieros que devengan tasas de interés fijas exponen a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable del instrumento. Los instrumentos financieros de la Compañía 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, la Compañía sólo realiza 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 de la Compañía 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 2017 y año 2016, 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	No Deteriorado	Total	Deteriorado	No Deteriorado	Total
	S/	S/	S/	S/	S/	S/
Vigentes	-	536,595	536,595	-	444,196	444,196
Vencidas:						
- De 1 a 30 días	-	8,470	8,470	-	11,321	11,321
- De 31 a 60 días	-	2,951	2,951	-	2,603	2,603
- De 61 a 90 días	-	931	931	-	1,289	1,289
- De 91 a más días	<u>273</u>	<u>2,499</u>	<u>2,772</u>	<u>297</u>	<u>1,314</u>	<u>1,611</u>
	<u>273</u>	<u>551,446</u>	<u>551,719</u>	<u>297</u>	<u>460,723</u>	<u>461,020</u>

Al 31 de diciembre de 2017, las cuentas por cobrar vencidas, 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 la Compañía 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 de la Compañía 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 la Compañía 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 de la Compañía, el cumplimiento de los "covenants", el cumplimiento con los objetivos de ratios financieros del estado separado 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 de la Compañía.

A continuación, se presenta un análisis de los pasivos financieros de la Compañía clasificados según su antigüedad, considerando su agrupación desde la fecha del estado separado 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	770,814
Factoring con proveedores	23,848	-	-	-	23,848
Cuentas por pagar comerciales	267,693	76,485	-	-	344,178
Otras cuentas por pagar	<u>65,755</u>	-	-	-	<u>65,756</u>
Total	<u>554,286</u>	<u>177,704</u>	<u>469,174</u>	<u>3,433</u>	<u>1,204,596</u>
Al 31 de diciembre 2016:					
Obligaciones financieras	197,462	180,546	405,431	3,555	786,993
Factoring con proveedores	35,844	-	-	-	35,844
Cuentas por pagar comerciales	235,331	79,583	-	-	314,938
Otras cuentas por pagar	<u>49,135</u>	-	-	-	<u>49,111</u>
Total	<u>517,772</u>	<u>260,129</u>	<u>405,431</u>	<u>3,555</u>	<u>1,186,886</u>

23.2 Administración de riesgo de capital -

Los objetivos de la Compañía 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.

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

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

No se ha producido cambios en los objetivos, políticas o procedimientos 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> S/000	<u>2016</u> S/000
Total pasivo (a)	1,152,970	1,151,888
Total patrimonio (b)	<u>489,514</u>	<u>427,488</u>
Ratido (a/b)	<u>2.36</u>	<u>2.69</u>

23.3 Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros -

Para la clasificación del tipo de valorización utilizada por la Compañía 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, revelado en (Nota 9) 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 la Compañía para instrumentos financieros similares (Nivel 2).

24 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

Al 31 de diciembre, los instrumentos financieros según la categoría establecida en la norma contable NIC 39 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	581,643	492,121
Otras cuentas por cobrar (1)	49,980	34,169
Efectivo y equivalente de efectivo	<u>61,415</u>	<u>98,059</u>
	<u>693,039</u>	<u>626,082</u>
	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Otros pasivos financieros - Pasivos según estado de situación financiera:		
Obligaciones financieras	607,983	617,172
Factoring con proveedores	23,848	35,844
Arrendamiento financiero (2)	14,591	22,966
Cuentas por pagar comerciales	344,178	314,938
Otras cuentas por pagar (3)	<u>44,069</u>	<u>31,482</u>
	<u>1,034,669</u>	<u>1,022,402</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 a clientes y las obligaciones tributarias se excluyen del saldo de cuentas por pagar, porque este análisis sólo es requerido para los instrumentos financieros.

25 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Cuentas por cobrar comerciales (Nota 4)		
Subsidiarias -		
Los Portales Construye S.A.C.	18,775	15,773
Inversiones Nueva Etapa S.A.	90	-
Concesión Estacionamiento Gamarra S.A.	181	-
Acuerdo conjunto -		
Concesión Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	165	-
Relacionadas -		
Los Portales en Patrimonio Fideicomiso	10,379	15,055
Compañía Minera Kolpa S.A.	334	236
Depósitos y Gruas S.A.	-	37
Total	<u>29,924</u>	<u>31,101</u>
Cuentas por cobrar no comerciales (Nota 4)		
Subsidiarias -		
Los Portales Construye S.A.C.	19,929	4,948
Soluciones Urbanísticas S.A.	544	-
LP USA S.A.	-	460
Consortio Estacionamiento Gamarra S.A.	33	923
Acuerdo conjunto -		
Consortio Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	5,652	11,723
Relacionadas -		
Los Portales en Patrimonio Fideicomiso	4,055	4,464
Depósitos y Gruas S.A.	111	1
Total	<u>30,324</u>	<u>22,519</u>
Total cuentas por cobrar	<u><u>60,248</u></u>	<u><u>53,620</u></u>
	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2016</u> <u>S/000</u>
Cuentas por pagar comerciales		
Subsidiarias -		
Los Portales Construye S.A.C.	758	-
Inversiones Nueva Etapa S.A.	16	15
Acuerdo conjunto -		
Concesión Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	4	-
Relacionadas -		
Santa Aurelia S.A.	36	9
GR Holding S.A.	23	-
Total	<u>837</u>	<u>24</u>
Otras cuentas por pagar (Nota 13)		
Subsidiarias -		
Inversiones Nueva Etapa S.A.C.	2,169	1,800
LP Usa Inc.	11,030	-
Consortio Los Portales S.A.	-	1
Total	<u>13,199</u>	<u>1,801</u>
Total cuentas por pagar	<u><u>14,036</u></u>	<u><u>1,825</u></u>

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

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

	<u>2017</u> S/000	<u>2016</u> S/000
Venta de servicios	52,380	51,963
Adquisición de servicios	36	9
Compensación de la Gerencia clave (*)	9,936	9,860

(*) La Compañía 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 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.

26.1 Estimados y supuestos contables críticos -

La Compañía 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. La Compañía 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 separados.

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 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.

26.2 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables -

Terrenos clasificados como propiedades de inversión -

La Compañía clasifica como propiedades de inversión a los terrenos adquiridos con el propósito de formar parte de su reserva territorial para ser utilizados en futuros en proyectos inmobiliarios, pero que a la fecha de los estados financieros 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 habilitada 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 -

La Compañía 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 separado 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 de la Compañía de entregar el inmueble. La Compañía 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 o unidades monetarias.

Inversiones de corto plazo como efectivo y equivalentes de efectivo -

La Compañía 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 la Compañía 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 de la Compañía) 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 de la Compañía y no para fines de inversiones u otro propósito.

27 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.

27.1 Bases de preparación -

(i) Cumplimiento con NIIF -

Los estados financieros separados de la Compañía 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 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 separados 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 de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 26.

27.2 Nuevas normas y modificaciones que impactan los estados financieros separados de la Compañía -

i) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones adoptadas por la Compañía.

La Compañía ha considerado la aplicación de los cambios y nuevas normas en la preparación de los estados financieros del año 2017.

La adopción de estos cambios no tuvo un impacto significativo en el año corriente ni en años anteriores y es probable que no afecten a periodos futuros.

ii) Nuevas normas y modificaciones a normas aún no adoptadas -

Se han emitido nuevas NIIFs y modificaciones a ciertas NIIFs, cuya aplicación no es requerida para el año 2017 y que no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía. La evaluación del impacto de estas nuevas normas y modificaciones, aplicables a las actividades de la Compañía, se resume a continuación:

- NIIF 9, "Instrumentos financieros" -

La NIIF 9 reemplaza a la NIC 39, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" sustancialmente en los siguientes ámbitos:

- i) La clasificación y medición de los activos financieros. La clasificación de los activos financieros en instrumentos 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. Todos los demás instrumentos de deuda y de patrimonio se deben medir a su valor razonable con cambios en resultados, excepto los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociación, las cuales pueden ser registradas en resultados o como reservas (que no podrán ser reclasificados posteriormente a resultados) y ciertos 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 ser reclasificados posteriormente a resultados).

- ii) 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.
- iii) Se establecen nuevas reglas para aplicar contabilidad de cobertura que tienen el objetivo de alinear el tratamiento contable a las prácticas de gestión de riesgos de la entidad. La nueva norma también introduce mayores requerimientos de revelación y cambios en la presentación.
- iv) 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). En la aplicación de este modelo se proponen dos enfoques dependiendo del tipo de activos financiero, el “enfoque general” que requiere medir el deterioro en tres fases de vida de los instrumentos y el “enfoque simplificado” que es aplicable para cuentas por cobrar comerciales de corto plazo. Para la aplicación del “enfoque simplificado” será requerido usar una matriz de provisión.
- v) Se modifica el tratamiento de renegociaciones de pasivos financieros medido al costo amortizado que no califican para ser dados de baja. En estos casos, 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 Compañía no espera un impacto significativo 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, la Compañía 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, la Compañía 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, la Compañía 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 pérdidas de créditos esperadas importantes.

En relación a renegociación de pasivos: La aplicación de los conceptos de la NIIF 9 sobre renegociación de pasivos tendría un impacto nulo. La Compañía presenta pasivos financieros que han sido renegociados.

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

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

Esta norma 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:

- i) Bienes o servicios ofrecidos de forma agrupada pero que sean individualmente distintos se deben reconocer por separado.
- ii) 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.
- iii) 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.
- iv) 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 tiene la 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 y desarrolla un único criterio para el reconocimiento de los ingresos, el cual pone énfasis en las obligaciones de desempeño que adquiere el vendedor a fin de determinar la oportunidad y cuantía en la que los ingresos deben ser reconocidos, otorgando mayor importancia a la transferencia de control que a la transferencia de riesgos y beneficios. De igual forma, amplía las guías que pueden ser usadas como referencia para su implementación.

Al 31 de diciembre de 2017 la Gerencia de la Compañía ha iniciado un proyecto para identificar y medir los posibles impactos de la aplicación de la NIIF 15 en sus estados financieros separados. Reconocimiento de los ingresos

Como resultado de su evaluación, la Compañía estima que el impacto de la NIIF 15 para sus ingresos provenientes de la venta de lotes sería bajo, a consecuencia de la identificación de ciertas obligaciones de desempeño como: Venta de lotes habilitados y venta de lotes vacacionales.

Se espera que estas situaciones tendrán un impacto bajo en la medición de los ingresos. La Compañía espera aplicar el método de transición prospectivo. Como resultado de la aplicación de los nuevos conceptos que plantea la NIIF 15 podría requerirse modificar los procesos internos actuales.

- NIIF 16, “Arrendamientos” -

Con fecha 13 de enero de 2016, se emitió la NIIF 16, “Arrendamientos” que reemplaza a las actuales normas vinculadas al tratamiento de arrendamientos (NIC 17, “Arrendamientos”, CINIIF 4, “Contratos que podrían contener un arrendamiento” y otras interpretaciones relacionadas). La NIIF 16 plantea una nueva definición de arrendamiento y un nuevo modelo contable que impactará sustancialmente a los arrendatarios. Como resultado del nuevo modelo, una entidad reconocerá en su balance al inicio del arrendamiento un activo que representa su derecho de uso del bien arrendado y una deuda por la obligación de efectuar los pagos futuros contractuales.

El activo y pasivo se medirán en el reconocimiento inicial por el valor presente de los pagos mínimos del contrato. Con este cambio se espera que una cantidad importante de arrendamientos clasificados con las reglas actuales como “arrendamientos operativos” serán reflejados en el balance desde el inicio del arrendamiento.

Este nuevo modelo aplica para todos los contratos que califiquen como arrendamientos con excepción de contratos con plazo de duración menor a 12 meses (considerando para dicha determinación la evaluación de qué tan probable es la posibilidad de prórroga) y contratos de arrendamientos de bienes menores.

La NIIF 16 es efectiva a partir de estados financieros iniciados el 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada siempre que se adopte también la NIIF 15 de forma anticipada. La Compañía no ha evaluado aún el impacto de la aplicación de la NIIF 16 sobre sus estados financieros separados. La Compañía llevará a cabo una evaluación más detallada sobre estos impactos en el transcurso de los próximos doce meses.

- **NIC 40, “Propiedades de inversión” -**

El IASB ha emitido una modificación a la NIC 40 “Propiedades de inversión”, que aclara en que momento los activos son transferidos de o hacia la partida de propiedades de inversión.

La modificación aclara que para poder transferir activos de o hacia propiedades de inversión, tendría que haber un cambio en uso. Para llegar a la conclusión que un inmueble ha cambiado de uso, se debe efectuar una evaluación sobre si el inmueble cumple con la definición de propiedades de inversión, este cambio debe ser sustentado con evidencia. El IASB confirmó que un cambio en intención, por sí solo, no es suficiente para sustentar la transferencia.

Esta modificación entrará en vigencia para periodos anuales que empiecen a partir del 1 de enero de 2018.

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, tanto en el periodo actual o futuros, así como en transacciones futuras previsibles.

27.3 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 de la Compañía.

El responsable de la toma de decisiones operativas de la Compañía ha sido identificado como el Comité Ejecutivo, órgano responsable de la gestión de la Compañía, 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 de la Compañía.

27.4 Traducción de moneda extranjera -

a) Moneda funcional y moneda de presentación -

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

b) Transacciones y saldos -

Las transacciones en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones o 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 separado de resultados.

27.5 Activos financieros -

27.5.1 Clasificación -

La Compañía 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 separado de situación financiera.

27.5.2 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.

27.6 Deterioro de activos financieros -

Las entidades de la Compañía 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 separado de resultados. 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 separado de resultados.

27.7 Compensación de instrumentos financieros -

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es reportado en el estado separado 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.

27.8 Efectivo y equivalente de efectivo -

En el estado separado 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 26.2

La Compañía utiliza el método indirecto para informar sus actividades de operación en el estado separado de flujo de efectivo.

27.9 Cuentas por cobrar -

Las cuentas por cobrar comerciales se originan principalmente por la venta de terrenos y/o inmuebles, o servicios prestados en el curso ordinario de las actividades del negocio. Si la cobranza esperada es menor a 12 meses contados desde la fecha de los estados financieros 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 separado de situación financiera.

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

27.10 Inventarios -

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

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

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

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

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

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

27.11 Inversiones en subsidiarias, acuerdos conjuntos y asociadas -

a) Subsidiarias -

Las subsidiarias son las entidades (incluyendo entidades estructuradas) sobre las que la Compañía posee control. La Compañía controla una entidad cuando 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.

La Compañía tiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras generalmente por ser propietario de más de la mitad de sus acciones con derecho a voto. La Compañía también evalúa la existencia de control en los casos en los que sin poseer más de 50% de los derechos a voto, sí puede gobernar las políticas financieras y operativas por virtud de un control de facto. El control de facto puede surgir en circunstancias en las que el conjunto de los derechos a voto de la Compañía comparado con los derechos a voto y dispersión de los otros accionistas le da a la Compañía el poder de gobernar las políticas financieras y operativas, entre otras.

Las inversiones en subsidiarias se muestran en estos estados financieros al costo. Los dividendos en efectivo recibidos de subsidiarias se acreditan al estado de resultados integrales en el momento en que se aprueba su distribución.

Los dividendos recibidos en acciones de subsidiarias no se reconocen en los estados financieros. A la fecha de cada estado de situación financiera la gerencia determina si existe evidencia objetiva de deterioro de sus inversiones. De ser el caso, se determina la pérdida por deterioro, que corresponde a la diferencia entre el valor recuperable de la inversión y su valor en libros, y se reconoce en el estado separado de resultados integrales.

b) Acuerdos conjuntos -

Las inversiones en acuerdos conjuntos son clasificadas como operaciones conjuntas o como negocios conjuntos dependiendo de los derechos contractuales y obligaciones de cada inversionista. La Compañía ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y ha determinado que tiene un negocio conjunto. En los estados financieros separados de la Compañía, el negocio conjunto se registra al costo.

La Compañía reconoce como ingreso los dividendos procedentes de su subsidiaria y negocio conjunto en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

c) Asociadas -

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 al costo. Los dividendos en efectivo recibidos de asociadas se acreditan al estado de resultados integrales en el momento en que se aprueba su distribución.

27.12 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 la Compañía 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 a la Compañía 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 la Compañía dispone de ellas. Cuando la Compañía 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 de la Compañía, 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 de la Compañía 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 26.2.

27.13 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 separado de resultados.

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

27.14 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 la Compañía 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 períodos 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.

27.15 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 la Compañía, cuando corresponde, contemplan el valor en uso a nivel de unidad generadora de efectivo (grupo de activos más pequeño, capaces de generar flujos de efectivo identificables).

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

De otro lado, La Compañía 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 de la Compañía 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 separado de resultados.

27.16 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.

27.17 Otros pasivos financieros -

Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estos préstamos 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 del préstamo 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.

27.18 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 activo fijo.

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

27.19 Arrendamientos -

a) Arrendamientos en los que la Compañía es arrendataria -

Arrendamientos operativos -

Los arrendamientos en los que una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad son retenidos por el arrendador se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos efectuados bajo un arrendamiento operativo incluyendo pagos adelantados (neto de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan al estado separado 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 de la Compañía 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 separado de situación financiera. El elemento de interés del costo financiero se trata como costos de financiamiento y se carga al estado separado 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 la Compañía es arrendador -

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

27.20 Provisiones -

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

Sustancialmente las provisiones se refieren a demandas legales, laborales y tributarias. Si el valor del dinero en el tiempo es importante, las provisiones se descuentan usando una tasa, antes de impuestos, que refleje, cuando sea apropiado, los riesgos específicos del pasivo. La reversión del descuento por el paso del tiempo origina el aumento de la obligación que se reconoce con cargo al estado separado 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 de la Compañía generen un ingreso de beneficios económicos en el futuro.

27.21 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.

27.22 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 de la Compañía. 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. La Compañía 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 la Compañía 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 a la Compañía; 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 -

La Compañía 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, la Compañía 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 histórico.

c) Arrendamientos -

Los ingresos por arrendamientos operativos se reconocen en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento. Cuando La Compañía 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 -

La Compañía 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 la Compañía 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.

27.23 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.

27.24 Distribución de dividendos -

La distribución de dividendos de la Compañía se reconoce como pasivo en el estado separado de situación financiera en el período en el que el pago de los dividendos se aprueba por los accionistas de la Compañía.

27.25 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 a la Compañía.

27.26 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 2016 y 2015, 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.

28 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA

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