



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 | Página |
|---|--------|
| 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 - 53 |

S/ = Sol

US\$ = Dólar estadounidense



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y a los miembros del Directorio
Los Portales S.A.

28 de febrero de 2018

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **Los Portales S.A.** que comprenden los estados separados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, y los estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas adjuntas de la 1 a la 27.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros separados

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board, y del control interno que la Gerencia concluye que es necesario para permitir la preparación de estados financieros separados que estén libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

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

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos que se seleccionan dependen del juicio del auditor, los que incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores materiales, ya sea por fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno de la entidad relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de definir procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables de la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Gaveglío Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada.

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

www.pwc.com/pe



28 de febrero de 2018
Los Portales S.A.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada en ofrecer fundamento para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros separados antes indicados, preparados para los fines expuestos en el párrafo siguiente, presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Los Portales S.A.** al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Énfasis sobre información consolidada

Los estados financieros separados de **Los Portales S.A.** han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos legales vigentes en el Perú para la presentación de información financiera. Estos estados financieros separados reflejan el valor de las inversiones en sus subsidiarias medidas por el método de costo y no sobre bases consolidadas, por lo que se deben leer junto con los estados financieros consolidados de Los Portales S.A. y subsidiarias, que se presentan por separado, sobre los que en nuestro dictamen de la fecha emitimos una opinión sin salvedades.

Gavoglio Aparicio y Asociados

Refrendado por:

-----(socio)
Daniel Oliva
Contador Público Colegiado Certificado
Matrícula No.01-27882

LOS PORTALES S.A.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO

| | Nota | Al 31 de diciembre de | |
|--|------|-------------------------|-------------------------|
| | | 2017 S/000 | 2016 S/000 |
| Activo corriente | | | |
| Efectivo y equivalente de efectivo | 3 | 61,415 | 98,059 |
| Cuentas por cobrar comerciales | 4 | 181,285 | 171,743 |
| Otras cuentas por cobrar | 4 | 52,879 | 35,644 |
| Inventarios | 5 | 519,459 | 475,090 |
| Gastos pagados por anticipado | | 1,835 | 1,628 |
| Total activo corriente | | <u>816,873</u> | <u>782,164</u> |
| Activo no corriente | | | |
| Cuentas por cobrar comerciales | 4 | 400,358 | 320,378 |
| Otras cuentas por cobrar | 4 | - | 3,000 |
| Inversiones en subsidiarias, acuerdo conjunto y asociada | 6 | 58,122 | 61,689 |
| Propiedades y equipos | 7 | 151,558 | 155,330 |
| Propiedades de inversión | 8 | 178,908 | 217,686 |
| Activos intangibles | 9 | 36,665 | 39,129 |
| Total activo no corriente | | <u>825,611</u> | <u>797,212</u> |
| Total activo | | <u><u>1,642,484</u></u> | <u><u>1,579,376</u></u> |

PASIVO Y PATRIMONIO

| | Nota | Al 31 de diciembre de | |
|-------------------------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| | | 2017 S/000 | 2016 S/000 |
| Pasivo corriente | | | |
| Obligaciones financieras | 10 | 154,644 | 164,188 |
| Factoring con proveedores | 11 | 23,848 | 35,844 |
| Cuentas por pagar comerciales | 12 | 267,693 | 235,355 |
| Otras cuentas por pagar | 13 | 119,686 | 117,811 |
| Provisiones | | 1,699 | 1,862 |
| Total pasivo corriente | | <u>567,570</u> | <u>555,060</u> |
| Pasivo no corriente | | | |
| Obligaciones financieras | 10 | 467,929 | 475,949 |
| Cuentas por pagar comerciales | 12 | 76,485 | 79,583 |
| Impuesto a la renta diferido pasivo | 14 | 40,986 | 41,296 |
| Total pasivo no corriente | | <u>585,400</u> | <u>596,828</u> |
| Total pasivo | | <u>1,152,970</u> | <u>1,151,888</u> |
| Patrimonio | | | |
| Capital | 15 | 171,254 | 171,254 |
| Reserva legal | | 34,251 | 32,068 |
| Resultados acumulados | | 284,009 | 224,166 |
| Total patrimonio | | <u>489,514</u> | <u>427,488</u> |
| Total pasivo y patrimonio | | <u><u>1,642,484</u></u> | <u><u>1,579,376</u></u> |

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 53 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 | 2016 |
| | | S/000 | S/000 |
| Ingresos por ventas de inmuebles | | 538,641 | 544,270 |
| Ingresos por servicios prestados (hoteles, estacionamientos y rentas) | | 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) | | (98,149) | (96,535) |
| 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 | | (14,863) | (13,209) |
| Utilidad de operación | | <u>104,773</u> | <u>115,799</u> |
| Gastos financieros | 20 | (6,068) | (11,499) |
| Diferencia en cambio, neta | 23.1 a) | 12,736 | 4,833 |
| Utilidad antes de impuesto a la renta | | 111,441 | 109,133 |
| Impuesto a la renta | 14 | (32,915) | (38,036) |
| Utilidad del año | | 78,526 | 71,097 |
| Otros resultados integrales | | - | - |
| Total del resultado integral del año | | <u>78,526</u> | <u>71,097</u> |

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 53 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**

| | Capital | Reserva | Resultados | Total |
|-----------------------------------|----------------|----------------|-------------------|----------------|
| | S/000 | legal | acumulados | S/000 |
| | S/000 | S/000 | S/000 | S/000 |
| 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 53 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) |
| Resultado en venta de propiedades y equipo | | 913 | - |
| Resultado en venta de activos intangibles | | (67) | - |
| Resultado en venta de cartera de cuentas por cobrar | | (2,087) | - |
| Deterioro de inversion en subsidiaria | 6 | 4,729 | - |
| Intereses devengados | | 56,830 | 56,803 |
| Otros | | - | (8,332) |
| (Aumento) disminución en activos y pasivos: | | | |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar | | (176,912) | (158,807) |
| Inventarios | | 103,417 | 19,164 |
| Gastos pagados por anticipado | | (207) | 1,092 |
| Cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar y provisiones | | 67,644 | 43,989 |
| Intereses pagados | | (58,046) | (50,765) |
| Intereses cobrados | | 78,588 | 66,301 |
| Impuesto a la renta pagado | | (36,692) | (13,591) |
| Efectivo neto proveniente de las actividades de operación | | <u>119,770</u> | <u>46,304</u> |
| FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSION | | | |
| Aportes de capital en subsidiarias y negocios conjuntos | 6 | (1,162) | (10) |
| Compra de activos intangibles | 9 | (2,698) | (4,258) |
| Compra de propiedades y equipo | 7 | (18,308) | (19,209) |
| Compra de propiedades de inversión y costo de habilitación | 8 | (118,034) | (28,383) |
| Venta de activos intangibles | | 94 | - |
| Venta de propiedades y equipo | | 1,821 | 1,429 |
| Venta de propiedades de inversión por expropiación | | 5,684 | 4,666 |
| Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión | | <u>(132,603)</u> | <u>(45,765)</u> |
| FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | | | |
| Obtención de obligaciones financieras | | 520,311 | 448,662 |
| Pago de obligaciones financieras | | (515,626) | (473,045) |
| Obtención de factoring con proveedores | | 90,840 | 100,937 |
| Pago de factoring con proveedores | | (102,836) | (103,754) |
| Pago de dividendos | | (16,500) | (14,008) |
| Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento | | <u>(23,811)</u> | <u>(41,208)</u> |
| Disminución neta de efectivo y equivalente de efectivo | | (36,644) | (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>61,415</u> | <u>98,059</u> |
| Transacciones que no representaron flujos de efectivo: | | | |
| Compra de propiedades y equipos a través de contratos de arrendamiento financiero | | 371 | 586 |
| Transferencias de inventarios a propiedades de inversión | 8 | (155,560) | 2,580 |
| Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | 8 | 4 | 649 |
| Venta de propiedades de inversión por expropiación | | 3,345 | - |

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 53 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 desarrollo de proyectos de habilitación urbana de terrenos y de construcción de viviendas multifamiliares. Además, desarrolla actividades de inversión y operación de servicios hoteleros en Perú. 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. Su 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 27.

2 ACTIVIDAD ECONOMICA

Las actividades de la Compañía comprenden los siguientes segmentos 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 ciertos clientes como los del 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 (6 hoteles con un total de 326 habitaciones al 31 de diciembre de 2016). La unidad de hoteles incluye al equipo de "Telemarketing" el cual administra los servicios de "Call Center" y de "Televentas" como soporte al desarrollo de las otras unidades de negocio la Compañía.

d) Unidad de Rentas -

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

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

| | <u>Inmobiliario</u> <u>S/000</u> | <u>Estacio- namientos</u> <u>S/000</u> | <u>Hoteles</u> <u>S/000</u> | <u>Rentas</u> <u>S/000</u> | <u>Total</u> <u>S/000</u> |
|---|-------------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Año 2017 | | | | | |
| Ingresos por venta de inmuebles y servicios | 564,989 | 90,786 | 46,168 | 2,174 | 704,117 |
| Ingresos financieros | 87,228 | - | - | - | 87,228 |
| Costo de venta y de servicios | (432,599) | (63,360) | (35,349) | (1,248) | (532,556) |
| Utilidad bruta | <u>219,619</u> | <u>27,426</u> | <u>10,819</u> | <u>926</u> | <u>258,790</u> |
| Activos corrientes | 810,678 | 29,296 | 15,882 | 4,101 | 859,957 |
| Activos no corrientes | <u>623,837</u> | <u>55,075</u> | <u>85,956</u> | <u>28,906</u> | <u>793,774</u> |
| Total activos | <u>1,434,515</u> | <u>84,371</u> | <u>101,838</u> | <u>33,007</u> | <u>1,653,731</u> |
| Obligaciones financieras corrientes | 137,756 | 4,760 | 6,891 | 5,237 | 154,644 |
| Otros pasivos corrientes | 379,525 | 19,891 | 15,172 | 1,045 | 415,633 |
| Obligaciones financieras no corrientes | 397,280 | 24,598 | 30,104 | 15,948 | 467,930 |
| Otros pasivos no corrientes | <u>122,746</u> | (1,171) | <u>313</u> | <u>820</u> | <u>122,708</u> |
| Total pasivos | <u>1,037,307</u> | <u>48,078</u> | <u>52,480</u> | <u>23,050</u> | <u>1,160,915</u> |
| Año 2016 | | | | | |
| Ingresos por venta de inmuebles y servicios | 628,589 | 86,384 | 51,159 | 1,896 | 768,028 |
| Ingresos financieros | 79,755 | - | - | - | 79,755 |
| Costo de venta y de servicios | (490,757) | (61,220) | (34,783) | (1,101) | (587,861) |
| Utilidad bruta | <u>217,587</u> | <u>25,164</u> | <u>16,376</u> | <u>795</u> | <u>259,922</u> |
| Activos corrientes | 808,029 | 17,095 | 9,897 | 850 | 835,871 |
| Activos no corrientes | <u>606,158</u> | <u>60,914</u> | <u>77,237</u> | <u>32,495</u> | <u>776,804</u> |
| Total activos | <u>1,414,187</u> | <u>78,009</u> | <u>87,134</u> | <u>33,345</u> | <u>1,612,675</u> |
| Obligaciones financieras corrientes | 146,952 | 6,231 | 7,187 | 5,070 | 165,440 |
| Otros pasivos corrientes | 383,002 | 18,272 | 12,528 | 837 | 414,639 |
| Obligaciones financieras no corrientes | 401,031 | 15,130 | 38,159 | 21,629 | 475,949 |
| Otros pasivos no corrientes | <u>127,357</u> | - | <u>497</u> | <u>606</u> | <u>128,460</u> |
| Total pasivos | <u>1,058,342</u> | <u>39,633</u> | <u>58,371</u> | <u>28,143</u> | <u>1,184,489</u> |

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 | - | 82 |
| Inversiones líquidas de corto plazo (a) | - | 20,557 |
| | <u>61,415</u> | <u>98,059</u> |

(a) Al 31 de diciembre, las inversiones líquidas de corto plazo 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.

(b) 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:

| | 2017 | | | 2016 | | |
|-------------------------------------|--------------------|-----------------------|----------------|--------------------|-----------------------|----------------|
| | Corriente S/000 | No corriente S/000 | Total S/000 | Corriente S/000 | No corriente S/000 | Total S/000 |
| 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 24) | 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 riesgos financieros, específicamente la revelación sobre riesgo de crédito (Nota 22.1.b).

Con fecha 15 de junio de 2017, se realizó un contrato de transferencia de cartera de letras sin recurso por US\$ 5 millones, con una empresa administradora de fondos de inversión, quien asumirá integra y totalmente los riesgos de cobrabilidad de la cartera, esta operación generó una ganancia de S/2.08 millones.

b) Otras cuentas por cobrar -

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

| | 2017 | 2016 | | Total S/000 |
|---|----------------------------|--------------------|-----------------------|----------------|
| | Corriente y total S/000 | Corriente S/000 | No corriente S/000 | |
| Reclamaciones a terceros | 7,230 | 5,197 | - | 5,197 |
| Expropiación Proyecto Prialé - Municipalidad de Lima | 3,345 | - | - | - |
| Depósitos en garantía | 3,198 | 3,015 | - | 3,015 |
| Venta de asociada | 3,000 | - | 3,000 | 3,000 |
| Mantenimiento por facturar segunda vivienda | 2,632 | 428 | - | 428 |
| Tributos por cobrar | 1,513 | 916 | - | 916 |
| Anticipos otorgados a proveedores | 1,386 | 3,559 | - | 3,559 |
| Otros | 251 | 10 | - | 10 |
| | 22,555 | 13,125 | 3,000 | 16,125 |
| Por cobrar a relacionadas (Nota 24) | 30,324 | 22,519 | - | 22,519 |
| | <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> S/000 | <u>2016</u> S/000 |
|---|----------------------|----------------------|
| Terrenos para desarrollo inmobiliario (a) | - | 12,149 |
| Proyectos inmobiliarios en desarrollo (b) | 299,079 | 272,687 |
| Inmuebles terminados (c) | 213,837 | 184,535 |
| Suministros | <u>6,543</u> | <u>5,719</u> |
| | <u>519,459</u> | <u>475,090</u> |

(a) Terrenos para desarrollo inmobiliario -

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

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

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

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

(b) Proyectos inmobiliarios en desarrollo -

Los proyectos inmobiliarios en desarrollo se ubican en varias ciudades del Perú y se espera concluirlos en los próximos 12 meses. Corresponden a proyectos de habilitación urbana, urbanizaciones de viviendas bajo programas gubernamentales 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> S/000 | <u>2016</u> S/000 |
|--|----------------------|----------------------|
| Saldo inicial del año | 272,687 | 238,140 |
| Transferencias desde terrenos para desarrollo inmobiliario | 16,793 | 168,833 |
| Costos de habilitación y construcción | 301,500 | 286,894 |
| Transferencias desde propiedades de inversión (Nota 8) | 165,057 | - |
| Transferencias a propiedades de inversión | (5,653) | - |
| Inmuebles terminados | <u>(451,305)</u> | <u>(421,180)</u> |
| Saldo final del año | <u>299,079</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>-</u> | <u>32</u> |
| | <u>186,740</u> | <u>139,454</u> |
| Costos de habilitación | <u>-</u> | <u>7,774</u> |
| | <u>299,079</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 26.18. El movimiento de capitalización de los intereses en el año es como sigue:

| | <u>2017</u> <u>S/000</u> | <u>2016</u> <u>S/000</u> |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Saldo inicial | 27,563 | 26,110 |
| Adiciones (Nota 20) | 57,886 | 56,859 |
| Deducciones en el costo (*) | (<u>56,412</u>) | (<u>55,406</u>) |
| Saldo final | <u>29,037</u> | <u>27,563</u> |

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

(c) Inmuebles terminados -

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

| | <u>2017</u> <u>S/000</u> | <u>2016</u> <u>S/000</u> |
|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Lima | 109,725 | 105,406 |
| Provincias | <u>104,112</u> | <u>79,129</u> |
| | <u>213,837</u> | <u>184,535</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, NEGOCIO CONJUNTO Y ASOCIADA

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

| Entidad | Porcentaje de participación | | 2017 S/000 | 2016 S/000 |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------|---------------|---------------|
| | 2017 % | 2016 % | | |
| 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.C. (f) | 99.99 | 99.99 | 10 | 10 |
| Negocio 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 | 4,678 | 4,678 |
| | | | <u>58,122</u> | <u>61,689</u> |

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

| | 2017 S/000 | 2016 S/000 |
|---|---------------|---------------|
| Saldo inicial | 61,689 | 61,418 |
| Aporte en Soluciones Urbanísticas S.A. | - | 10 |
| Aporte en LP USA S.A. | 476 | - |
| Aporte en Consortio Estacionamiento Gamarra S.A. | 449 | - |
| Aporte en Consortio Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA | 237 | - |
| Otros | - | 261 |
| | <u>62,851</u> | <u>61,689</u> |
| Deterioro Inversiones Nueva Etapa S.A.C. | (4,729) | - |
| Saldo final | <u>58,122</u> | <u>61,689</u> |

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.

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. 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 suspendió debido principalmente a que está pendiente la aprobación por parte de la Municipalidad de Lima Metropolitana de la ejecución del proyecto en las áreas de la concesión (cuadras 15 y 16 de Bauzate y Meza y Divino Niño) y establezca el lugar para reubicar la Guardería y el PRONOEI que actualmente se encuentra en el Parque Divino Niño.

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.

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/4.7 millones.

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 áreas 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.

Negocio 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 de 2016 e inició operaciones a partir de enero de 2017.

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

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

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

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

Asociada -

h) Inversiones Real Once S.A.-

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

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

| | <u>Inversiones Real Once S.A.</u> | | <u>CEMSA</u> | |
|----------------------------|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
| | S/000 | S/000 | S/000 | S/000 |
| Posición financiera | | | | |
| Activos corrientes | 2,716 | 3,625 | 10,754 | 8,115 |
| Activos no corrientes | 26,898 | 25,310 | 40,498 | 40,649 |
| Pasivos corrientes | 799 | 779 | 11,857 | 27,640 |
| Pasivos no corrientes | <u>13,004</u> | <u>13,193</u> | <u>20,000</u> | <u>208</u> |
| Activos neto | <u>15,811</u> | <u>14,963</u> | <u>19,395</u> | <u>20,916</u> |

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

Años

| | |
|----------------------------------|------------|
| Mobiliario y equipos | De 4 a 20 |
| Edificios y otras construcciones | De 10 a 35 |

Durante el año 2017, la Compañía revisó la vida útil de algunos mobiliarios y equipos y ajustó la depreciación del año en S/3.71 millones, el cual se encuentra registrado en el estado 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 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> S/000 | <u>2016</u> S/000 |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 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> S/000 | <u>2016</u> S/000 |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 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 por los años que terminan 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 | 116,427 | - | 116,427 |
| Transferencia desde inventarios | 9,497 | - | 9,497 |
| Transferencia a inventarios (Nota 5) | (165,057) | - | (165,057) |
| Costo de habilitación | 9,380 | - | 9,380 |
| Cambios en el valor razonable | 1 | 3 | 4 |
| Venta por expropiación | (9,029) | - | (9,029) |
| Saldo final | <u>169,506</u> | <u>9,402</u> | <u>178,908</u> |
| Año 2016 | | | |
| Saldo inicial | 180,096 | 9,277 | 189,373 |
| Compra de propiedades y otros costos incurridos | 28,383 | - | 28,383 |
| Transferencia desde inventarios | 28,478 | - | 28,478 |
| Transferencia a inventarios | (25,898) | - | (25,898) |
| Venta de propiedades de inversión | (4,666) | - | (4,666) |
| Cambios en el valor razonable | 527 | 122 | 649 |
| Otros | 1,367 | - | 1,367 |
| Saldo final | <u>208,287</u> | <u>9,399</u> | <u>217,686</u> |

a) Terrenos -

El rubro terreno corresponde a inmuebles adquiridos por 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, 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 de los estados financieros por peritos tasadores quienes cuentan con las acreditaciones correspondientes y que tienen experiencia reciente en el lugar y en la categoría de los inmuebles materia de la valuación. El valor razonable para propiedades de inversión en proceso de construcción se aplica sólo si considera que es posible medir su valor razonable de manera confiable.

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

9 ACTIVOS INTANGIBLES

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

| | <u>Derechos de llave</u> S/000 | <u>Licencias</u> S/000 | <u>Concesiones</u> S/000 | <u>Programas de cómputo y otros</u> S/000 | <u>Total</u> S/000 |
|-----------------------------|---------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--|-----------------------|
| Año 2017 | | | | | |
| Saldo inicial | 1,769 | 8,129 | 16,202 | 13,029 | 39,129 |
| Adiciones | - | 735 | - | 1,962 | 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>1,525</u> | <u>7,138</u> | <u>14,642</u> | <u>13,360</u> | <u>36,665</u> |
| Costo | 3,743 | 14,109 | 47,114 | 19,287 | 84,252 |
| Amortización acumulada | (2,218) | (6,971) | (31,935) | (6,464) | (47,587) |
| Valor neto | <u>1,525</u> | <u>7,138</u> | <u>15,179</u> | <u>12,823</u> | <u>36,665</u> |

| | Derechos de llave S/000 | Licencias S/000 | Concesiones S/000 | Programas de cómputo y otros S/000 | Total S/000 |
|------------------------|---------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--|-----------------------|
| 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>13,029</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, culmina el 9 de enero de 2028 con posibilidad de renovación si existe mutuo acuerdo.

Playa de Estacionamiento Parque Avelino Cáceres -

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

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

Playa de Estacionamiento Ovalo Gutiérrez -

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

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:

| | Años |
|----------------------|---------------|
| Derechos de llave | 10 |
| Licencias | 10 |
| Concesiones | Entre 10 y 25 |
| Programas de cómputo | 10 |

b) 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><u>5,135</u></u> | <u><u>4,872</u></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><u>154,644</u></u> | <u><u>164,188</u></u> | <u><u>467,929</u></u> | <u><u>475,949</u></u> | <u><u>622,573</u></u> | <u><u>640,137</u></u> |

Las obligaciones financieras, se presentan netas de los gastos incurridos por estructuración de deuda, relacionadas a la emisión de bonos y papeles comerciales y que ascendieron a S/6.35 millones en el año 2017 (S/7.09 millones en el año 2016).

a) Préstamos de terceros -

Los préstamos de terceros corresponden a fondos recibidos de personas naturales y jurídicas. Estos préstamos tienen vencimientos que fluctúan entre enero 2018 y octubre 2019 y no tiene garantías específicas. Asimismo, devengan tasas de intereses promedio para 2017 de 8.6% anual (10.69% en el 2016).

b) Préstamos bancarios -

Los préstamos bancarios tienen vencimiento hasta el año 2023 y presentan una tasa promedio de 7.12%. Los préstamos bancarios se encuentran garantizados con hipotecas y fideicomisos (ver Nota 21.2).

c) Bonos y papeles comerciales -

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

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

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

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

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

Los bonos y papeles comerciales se encuentran garantizados con fideicomisos (ver Nota 21.2).

d) Arrendamientos -

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

Los arrendamientos financieros están garantizados con los bienes adquiridos.

El valor presente de los arrendamientos financieros son los siguientes:

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

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

| | <u>Valor en libros</u> | | <u>Valor razonable</u> | |
|-----------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| | <u>2017</u> S/000 | <u>2016</u> S/000 | <u>2017</u> S/000 | <u>2016</u> S/000 |
| Préstamos de terceros | 49,387 | 128,479 | 50,250 | 135,501 |
| Préstamos bancarios | 151,078 | 147,500 | 143,320 | 148,829 |
| Bonos y papeles comerciales | 407,517 | 341,192 | 436,764 | 359,244 |
| Arrendamientos financieros | <u>14,591</u> | <u>22,966</u> | <u>15,187</u> | <u>23,227</u> |
| | <u>622,573</u> | <u>640,137</u> | <u>645,521</u> | <u>666,801</u> |

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

| | <u>2017</u> S/000 | <u>2016</u> S/000 |
|-----------------|----------------------|----------------------|
| 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 | <u>3,355</u> | <u>3,464</u> |
| | <u>622,573</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\$0.238 millones (al 31 de diciembre del 2016 por S/34.12 millones y en US\$0.512 millones).

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

12 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, las facturas por pagar se originan principalmente por la adquisición de terrenos, materiales, suministros y por servicios recibidos vinculados con el desarrollo de obras. Los terrenos son adquiridos regularmente a plazos de hasta 6 años y vencen en el 2019, 2020 y 2021, los mismos que no devengan intereses.

El valor en libros de las cuentas por pagar comerciales de vencimiento corriente es similar a su valor razonable. 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> S/000 | <u>2016</u> S/000 |
|---|----------------------|----------------------|
| Anticipo de clientes (a) | 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 | <u>7,212</u> | <u>6,651</u> |
| | 106,487 | 116,010 |
| Por pagar a relacionadas (Nota 24) | <u>13,199</u> | <u>1,801</u> |
| | <u>119,686</u> | <u>117,811</u> |

(a) Anticipo de clientes -

El rubro anticipo de clientes comprende los pagos recibidos de los clientes de la división del negocio inmobiliario por las letras que aceptan en la fecha de suscripción de los contratos de venta de terrenos que realizan durante el período de su habilitación (entre 12 y 18 meses) y antes de que 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> S/000 | <u>2016</u> S/000 |
|--|----------------------|----------------------|
| 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 | (<u>244,344</u>) | (<u>254,790</u>) |
| 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 a la renta corriente | 34,552 | 25,855 |
| Regularización de años anteriores | (1,327) | 677 |
| Impuesto a la renta 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 | <u>10,602</u> | <u>11,444</u> |
| Total impuesto diferido pasivo | <u>63,002</u> | <u>56,108</u> |
| Impuestos diferidos activos | | |
| - Reversible después de 12 meses | (14,902) | (7,815) |
| - Reversible dentro de 12 meses | <u>(7,114)</u> | <u>(6,997)</u> |
| Total Impuesto diferido activo | <u>(22,016)</u> | <u>(14,812)</u> |
| 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> | <u>(79)</u> | <u>(4,441)</u> | <u>(704)</u> | <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> | <u>(94)</u> | <u>(1,748)</u> | <u>1,366</u> | <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> S/000 | <u>Otros</u> S/000 | <u>Total</u> S/000 |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 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 | 3,681 | 3,523 | 7,204 |
| Al 31 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> S/000 | <u>2016</u> S/000 |
|--|----------------------|----------------------|
| Al 1 de enero | 41,296 | 29,792 |
| (Cargo) abono 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> S/000 | % | <u>2016</u> S/000 | % |
|--|----------------------|--------------|----------------------|--------------|
| Utilidad antes del impuesto a la renta | 111,441 | 100.00 | 109,133 | 100.00 |
| Impuesto calculado aplicado tasa teórica | 32,875 | 29.50 | 30,557 | 28.00 |
| Efecto del impuesto por: | | | | |
| Partidas permanentes, neto | 1,367 | 1.25 | 474 | 0.43 |
| Ajuste de la tasa | - | - | 6,328 | 5.80 |
| Ajuste | (1,327) | (1.21) | 677 | 0.62 |
| Total | <u>32,915</u> | <u>29.54</u> | <u>38,036</u> | <u>34.85</u> |

15 PATRIMONIO

a) Capital -

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

| <u>Porcentaje de participación individual en el capital</u> | <u>Número de accionistas</u> | <u>Porcentaje total de los accionistas</u> |
|---|------------------------------|--|
| Hasta 1.00 | 1 | 0.02 |
| De 1.01 a 10.00 | 1 | 1.60 |
| De 40.01 la 50 | <u>2</u> | <u>98.38</u> |
| | <u>4</u> | <u>100.00</u> |

b) Reserva legal -

Este rubro comprende la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades, la reserva legal se constituye con la transferencia del 10% de la utilidad neta anual hasta alcanzar un monto equivalente al 20% del capital pagado. En ausencia de utilidades o de reservas de libre disposición, la reserva legal deberá ser aplicada a la compensación de pérdidas, debiendo ser repuesta con las utilidades de ejercicios subsiguientes. Esta reserva puede ser capitalizada siendo igualmente obligatoria su reposición. Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía alcanzó el monto requerido de reserva legal.

c) Resultados acumulados -

El impuesto a los dividendos y otras formas de distribución de utilidades que acuerden las personas jurídicas a favor de personas naturales y jurídicas no domiciliadas es de 5% para las distribuciones que se adopten o pongan a disposición en efectivo o en especie durante el ejercicio 2017 (6.85% en el 2016).

Los dividendos declarados por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se resumen de la siguiente manera:

| <u>Acordado por</u> | <u>Ejercicio</u> | <u>Fecha de acuerdo</u> | <u>Fecha de entrega</u> | <u>Dividendos acordados S/000</u> | <u>Dividendos por acción acciones comunes S/</u> |
|----------------------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------------|--|
| Junta Obligatoria de Accionistas | 2012 | 23/03/2017 | 30/05/2017 | 2,320 | |
| | 2013 | | 30/05/2017 | <u>14,180</u> | |
| | | | | <u>16,500</u> | 0.09634 |
| Junta Obligatoria de Accionistas | 2012 | 04/04/2016 | 3/05/2016 | <u>14,008</u> | 0.08179 |

16 COSTO DE VENTAS

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

| | <u>2017</u> <u>S/000</u> | <u>2016</u> <u>S/000</u> |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Inventario inicial de inmuebles terminados (Nota 5) | 184,535 | 187,567 |
| Inventario inicial de proyectos en desarrollo (Nota 5) | 272,687 | 238,140 |
| Consumo de materias primas e insumos | 180,591 | 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 y 20) | 57,886 | 56,859 |
| Cargas diversas de gestión y provisiones | 2,587 | 2,258 |
| Otros costos de producción y ajustes | 1,082 | (1,129) |
| Inventario final de proyectos en desarrollo (Nota 5) | (299,079) | (272,687) |
| Inventario final de inmuebles terminados (Nota 5) | (<u>213,837</u>) | (<u>184,535</u>) |
| | <u>512,991</u> | <u>516,919</u> |

17 GASTOS DE VENTAS

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

| | <u>2017</u> S/000 | <u>2016</u> S/000 |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| 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 por los años terminados el 31 de diciembre comprenden:

| | <u>2017</u> S/000 | <u>2016</u> S/000 |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| 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 | |
|--|--|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|
| | <u>2017</u> S/000 | <u>2016</u> S/000 | <u>2017</u> S/000 | <u>2016</u> S/000 | <u>2017</u> S/000 | <u>2016</u> 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 | 4,435 | 4,164 | 1,696 | 1,584 | 3,691 | 3,657 |
| Compensación por tiempo de servicios (b) | 4,284 | 4,021 | 1,530 | 1,475 | 3,042 | 3,097 |
| Vacaciones (c) | 3,980 | 3,736 | 1,507 | 1,414 | 2,992 | 2,755 |
| Participación de los trabajadores (d) | 3,857 | 2,606 | 674 | 687 | 1,533 | 1,126 |
| Otras cargas de personal | 1,520 | 2,250 | 31 | 110 | 9,584 | 12,406 |
| | <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 por los años terminados el 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) | (<u>57,886</u>) | (<u>56,859</u>) |
| | <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 corresponde a otros gastos financieros (2016 S/41.72 millones deuda financiera y S/9.2 millones otros gastos financieros).

21 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

21.1 Contingencias -

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

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

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

21.2 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 la 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 millones o su equivalente en Soles; y (ii) los lotes en los cuales se han desarrollado los referidos negocios de habilitación urbana y cuyas ventas han originado dichas cuentas por cobrar, con la finalidad que se incorporen a uno o más patrimonios fideicometidos de inmuebles.

Este fideicomiso corresponde a la primera emisión del Primer programa Bonos de 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 millones.

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

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

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

Acto Constitutivo de Fideicomiso de Titulización correspondiente a la Primera Emisión del "Segundo Programa de Bonos de Titulización de cuentas por cobrar de Los Portales S.A. - Negocio Inmobiliario", elevado a Escritura Pública de fecha 17 de noviembre de 2015, ante Notario Público de Lima. Dr. Eduardo Laos de Lama y otorgado por Continental Sociedad Titulizadora S.A. en calidad de Fiduciaria y Los Portales S.A. en calidad de Servidor y Originador, constituido por cuentas por cobrar cedidas y que se encuentran respaldadas en letras de cambio derivadas de Contratos de Compraventa Garantizada originados por la venta al crédito de lotes de terreno en el marco de sus negocios de habilitación urbana, hasta por US\$20.07 millones.

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

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

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

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

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

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

Suscrito en el 2013 por la Compañía (en calidad de fideicomitente), La Fiduciaria S.A. (en calidad de fiduciaria) y el Banco de Crédito del Perú, el Banco Internacional del Perú y el Banco Sudamericano (en calidad de fideicomisarios). Mediante este contrato la Compañía aportó a un patrimonio fideicometido, los flujos provenientes de la explotación del hotel, así como los bienes muebles necesarios para su funcionamiento. Conforme al mismo, el hotel se opera dentro del marco de un fideicomiso, siendo que los flujos aportados al propio patrimonio fideicometido sirven de fuente de pago para garantizar el cumplimiento de las obligaciones financieras mantenidas con los fideicomisarios y colateral a los nuevos requerimientos de inversión, necesarios para mantener la operación del hotel. La vigencia de este fideicomiso es durante los plazos del préstamo el cual está respalda por veinte años hasta el año 2029 por un importe de US\$9.5 millones.

21.3 Garantías -

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

22 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

22.1 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> <u>US\$000</u> | <u>2016</u> <u>US\$000</u> |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 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> |
| 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 | <u>(15,583)</u> | <u>(10,547)</u> |
| 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 | <u>(26,877)</u> | <u>(22,770)</u> |
| 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/2.26 millones (S/6.9 millones en el 2016), originada principalmente por las obligaciones financieras comprometidas en moneda extranjera.

La Gerencia estima, sobre la base de información macroeconómica de mercado, que las variaciones que se producirían en la cotización del dólar estadounidense no impacten desfavorablemente y de manera importante a los resultados 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 realiza principalmente operaciones de depósito de sus fondos en instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes sean como mínimo "A".

Respecto del riesgo de crédito sobre su cartera de clientes, el área de créditos y cobranzas 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 S/ | No Deteriorado S/ | Total S/ | Deteriorado S/ | No Deteriorado S/ | Total 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 | 273 | 2,499 | 2,772 | 297 | 1,314 | 1,611 |
| | <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 | 770,815 |
| 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>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>65,755</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>-</u> | <u>-</u> | <u>-</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> |

22.2 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 total de pasivos 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> |
| Ratio (a/b) | <u>2.36</u> | <u>2.69</u> |

22.3 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 (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).

23 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> S/000 | <u>2016</u> S/000 |
|---|----------------------|----------------------|
| 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>693,038</u> | <u>624,349</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.

24 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

| | <u>2017</u> S/000 | <u>2016</u> S/000 |
|---|----------------------|----------------------|
| Cuentas por cobrar comerciales (Nota 4) | | |
| Subsidiarias - | | |
| Los Portales Construye S.A.C. | 18,775 | 15,773 |
| Inversiones Nueva Etapa S.A. | 90 | - |
| Concesión Estacionamiento Gamarra S.A. | 181 | - |
| Negocio 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 |
| Negocio conjunto - | | |
| Consortio Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA | 5,652 | 11,723 |
| Relacionadas - | | |
| Los Portales en Patrimonio Fideicomiso | 4,055 | 4,464 |
| Otros menores | 111 | 1 |
| Total | <u>30,324</u> | <u>22,519</u> |
| Total cuentas por cobrar | <u>60,248</u> | <u>53,620</u> |
| Cuentas por pagar comerciales | | |
| Subsidiarias - | | |
| Los Portales Construye S.A.C. | 758 | - |
| Inversiones Nueva Etapa S.A. | 16 | 15 |
| Negocio 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>14,036</u> | <u>1,825</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 |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Servicios de gerenciamiento | 5,302 | 10,105 |
| Alquileres | 885 | 747 |
| Intereses ganados | 1,728 | 391 |
| Intereses pagados | 669 | 809 |
| Servicios de TI | 97 | - |
| 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.

25 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.

25.1 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.

25.2 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 habilitado en el futuro e inclusive la estrategia del plan de desarrollo o sobre situación del mercado inmobiliario, entre otros. Cuando la Gerencia establece su cambio de uso, lo que se evidencia por el inicio de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios.

Anticipos recibidos de clientes por venta de bien futuro -

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.

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.

26 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.

26.1 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 25.

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

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

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

- NIC 7 Iniciativa de divulgación - Modificaciones a la NIC 7 -
- Producto de esta modificación, se requiere que se divulgue en los estados financieros una explicación numérica de los cambios que se han presentado en el año en los pasivos vinculados con actividades de financiamiento. Esta explicación se aplica a los cambios que surgen de operaciones que generen flujos de efectivo, tales como desembolsos y pagos de préstamos; así como a los cambios que surgen de operaciones que no generen flujo de efectivo (pasivos asumidos en una adquisición de un negocio, devengo de intereses y diferencias de cambio no realizadas). Es posible incluir, además, los cambios vinculados a activos financieros cuyos flujos de efectivo son o serán incluidos en los flujos de efectivo relacionados con actividades de financiamiento. La aplicación de estas modificaciones resultará en revelaciones adicionales proporcionadas por la Compañía.
- NIC 12, Reconocimiento de activos diferidos por impuestos por pérdidas no realizadas - Enmiendas a la NIC 12.

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

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

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

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

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

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

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

- NIIF 9 “Instrumentos financieros” -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En la actualidad, 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 PCE importantes.

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

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

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

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

Los cambios clave comparados con la práctica actual son:

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

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

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

- Paso 1 - Identificación del contrato con cliente: uno de los requisitos para el reconocimiento de ingresos, es que sea probable que la entidad cobre el importe al que tiene derecho. Si bien la Gerencia considera que las ventas a plazo son de bajo riesgo porque son asistidas por la garantía del terreno, al tratarse de clientes que pertenecen a segmentos D y E, se podría requerir alguna estimación adicional para sustentar la probabilidad de cobro y poder reconocer los ingresos, con un consecuente efecto en la adopción.
- Paso 2 - Identificación de obligaciones de desempeño en el contrato: la Gerencia ha determinado que existe más de una obligación de desempeño separada a la transacción de venta de lotes urbanos; como es: i) el servicio de suministro de agua gratuita hasta que Sedapal (o el ente responsable) instale la matriz de agua en los Lotes urbanizados, y ii) la entrega de las áreas comunes de los Proyectos inmobiliarios para uso de vivienda vacacional. Esto generaría un cambio de la oportunidad en el reconocimiento de ingresos de cada obligación de desempeño identificada.

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

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

- NIIF 16 “Arrendamientos” -

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

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

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

La contabilidad de los arrendadores no cambiará de manera significativa.

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

La Compañía está en proceso de revisión de los impactos de norma y estima un incremento significativo en sus pasivos como resultado de reconocer pasivos por arrendamiento provenientes de los arrendamientos operativos que bajo las actuales reglas contables se reconocen como gasto operativo a lo largo del plazo del contrato.

- Otras modificaciones efectivas para años futuros que no son de relevancia para las actividades de la Compañía:

- a) Modificaciones a la NIIF 4 - Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguros.
- b) Modificaciones a las NIC 40 - Transferencias de inversiones inmobiliarias
- c) Mejoras anuales a las NIIF, ciclo 2014-2016 - se modifica la NIIF 1 y la NIC 28 en lo referido a inversiones mantenidas por organizaciones de capital de riesgo.
- d) CINIIF 22, “Transacciones en moneda extranjera y anticipos en efectivo” -
- e) CINIIF 23, “Incertidumbre sobre los Tratamientos de Impuesto a la Renta” -
- f) Modificaciones a la NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” -
- g) Modificación a la NIIF 9, “Instrumentos financieros” para instrumentos que dan la posibilidad de pago anticipado -
- h) Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2015 - 2017 - modificaciones a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.
- i) NIIF 17, “Contratos de seguros”.

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

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

26.3 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.

26.4 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.

26.5 Activos financieros -

26.5.1 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.

26.5.2 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.

26.6 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.

26.7 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.

26.8 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 25.2

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

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

26.10 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.

26.11 Inversiones en subsidiarias, negocio conjunto y asociada -

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) Negocios conjuntos -

Las inversiones en negocios 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 negocios 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.

26.12 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 25.2.

26.13 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.

26.14 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.

26.15 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.

26.16 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.

26.17 Obligaciones financieras -

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

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

26.18 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.

26.19 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.

26.20 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.

26.21 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.

26.22 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.

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.

26.23 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.

26.24 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.

26.25 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.

26.26 Utilidad por acción -

La utilidad por acción básica y diluida se calcula dividiendo la utilidad por acción común entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación durante el período. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no tiene instrumentos financieros con efecto diluyente, por lo que la utilidad básica y diluida por acción es la misma por los años presentados.

27 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.