

**LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS**

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS  
31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012

## LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012

### CONTENIDO

	Páginas
Estado consolidado de situación financiera	1
Estado consolidado de resultados integrales	2
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	3
Estado consolidado de flujos de efectivo	4
Notas a los estados financieros consolidados	5 - 57

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

**LOS PORTALES S.A Y SUBSIDIARIAS**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE 2013 Y 2012**

**(Expresados en miles de nuevos soles (S/.000))**

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>		<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>			<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
<b>ACTIVOS</b>				<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	7	53,429	36,120	Cuentas por pagar comerciales y otros	15	139,545	93,644
Cuentas por cobrar comerciales y otros	8	100,659	72,775	Provisiones	16	4,659	4,670
Cuentas por cobrar relacionadas	9	22,417	20,148	Anticipos recibidos de clientes	17	179,061	185,335
Existencias	10	471,417	393,151	Porción corriente de obligaciones financieras	18	<u>142,466</u>	<u>121,226</u>
<b>Total activos corrientes</b>		<u>647,922</u>	<u>522,194</u>	<b>Total pasivo corriente</b>		<u>465,732</u>	<u>404,875</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Cuentas por cobrar comerciales y otros	8	119,107	74,475	Cuentas por pagar comerciales y otros	15	40,876	36,989
Inversiones en asociadas	11	40,944	3,931	Obligaciones financieras	18	277,749	186,517
Propiedad planta y equipo	12	134,466	114,525	Impuesto a la renta diferido pasivo	19	<u>21,653</u>	<u>20,570</u>
Inversiones inmobiliarias	13	112,011	101,949	<b>Total pasivo no corriente</b>		<u>340,278</u>	<u>244,076</u>
Activos intangibles	14	<u>33,660</u>	<u>31,410</u>	<b>TOTAL PASIVO</b>		<u>806,010</u>	<u>648,951</u>
<b>Total activo no corriente</b>		<u>440,188</u>	<u>326,290</u>				
<b>TOTAL ACTIVO</b>				<b>PATRIMONIO:</b>			
		<u>1,088,110</u>	<u>848,484</u>	Capital	20	171,254	119,634
				Reserva legal		16,445	12,411
				Resultados acumulados		<u>94,401</u>	<u>67,488</u>
				<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u>282,100</u>	<u>199,533</u>
				<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u>1,088,110</u>	<u>848,484</u>
<b>Cuentas de orden:</b>				<b>Cuentas de orden:</b>			
Letras aceptadas por clientes - saldo deudor		<u>86,303</u>	<u>88,688</u>	Letras aceptadas por clientes - saldo acreedor		<u>86,303</u>	<u>88,688</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

## **LOS PORTALES S.A Y SUBSIDIARIAS**

### **ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012 (Expresados en miles de nuevos soles (S/.000))**

---

		<u>2,013</u> S/.000	<u>2,012</u> S/.000
Ingresos por Ventas		411,640	299,040
Ingresos por rentas y servicios prestados		111,974	103,598
Ingresos financieros		<u>32,007</u>	<u>23,338</u>
<b>Total ingresos por ventas</b>		<b>555,621</b>	<b>425,976</b>
Costo de Ventas		(307,205)	(219,820)
Costo de rentas y servicios prestados		<u>(76,206)</u>	<u>(69,072)</u>
<b>Total Costo de ventas</b>	21	<b>(383,411)</b>	<b>(288,892)</b>
<b>MARGEN BRUTO</b>		<b><u>172,210</u></b>	<b><u>137,084</u></b>
Gastos de Ventas	22	(27,910)	(22,127)
Gastos de Administración	23	(64,498)	(56,129)
Ganancia Neta ajustes a Valor Razonable inversiones inmobiliarias	13	33,045	102
Otros Ingresos		7,294	3,808
Otros Gastos		<u>(2,346)</u>	<u>(5,992)</u>
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>		<b><u>117,796</u></b>	<b><u>56,746</u></b>
Gastos Financieros	25	(9,984)	(10,852)
Diferencia en Cambio		(41,345)	21,350
Valor Patrimonial Proporcional (VVP)	11	<u>1,228</u>	<u>-</u>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LAS GANANCIAS</b>		<b><u>67,694</u></b>	<b><u>67,244</u></b>
Gasto por impuesto a las ganancias	26	<u>(21,358)</u>	<u>(23,863)</u>
<b>(PERDIDA) GANANCIA NETA DEL EJERCICIO</b>		<b>46,337</b>	<b>43,381</b>
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO</b>		<b><u>46,337</u></b>	<b><u>43,381</u></b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

---

## LOS PORTALES S.A Y SUBSIDIARIAS

### ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012 (Expresados en miles de nuevos soles (S/.000))

	<u>Capital Emitido S/.000</u>	<u>Reservas Legal S/.000</u>	<u>Resultados Acumulados S/.000</u>	<u>Total S/.000</u>
<b>Saldos al 1 de enero de 2012</b>	119,634	8,031	42,111	169,776
Utilidad del año	-	-	43,381	43,381
Total otros resultados integrales	-	-	-	-
<b>Total resultados integrales</b>	<u>119,634</u>	<u>8,031</u>	<u>85,492</u>	<u>213,157</u>
<b>Transacciones con los accionistas:</b>				
Transferencia a reserva legal		4,504	(4,504)	-
Dividendos declarados			(13,500)	(13,500)
Otras Reservas	-	(124)	-	(124)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<u>119,634</u>	<u>12,411</u>	<u>67,488</u>	<u>199,533</u>
Utilidad del año	-	-	46,337	46,337
Total otros resultados integrales	-	-	-	-
<b>Total resultados integrales</b>	<u>119,634</u>	<u>12,411</u>	<u>113,825</u>	<u>245,870</u>
<b>Transacciones con los accionistas:</b>				
Transferencia a reserva legal		3,924	(3,924)	-
Incremento de capital	51,620			51,620
Dividendos declarados			(15,500)	(15,500)
Otras Reservas	-	110	-	110
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<u>171,254</u>	<u>16,445</u>	<u>94,401</u>	<u>282,100</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

## **LOS PORTALES S.A Y SUBSIDIARIAS**

### **ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>Utilidad neta</b>		
Utilidad neta	46,337	43,381
Ajustes a la utilidad neta:		
Depreciación	6,231	6,191
Amortización	3,411	2,992
Impuesto a la renta diferido	1,083	(3,138)
Ajustes a valor razonable	(33,045)	-
ajuste wp	(1,228)	-
otros	(1,701)	-
(Aumento) disminución en activos:		
Cuentas por cobrar comerciales Y otros	(81,059)	(45,456)
Existencias, neto	(78,266)	(95,430)
Aumento (disminución) en pasivos:		
Cuentas por pagar comerciales	47,489	54,571
	<u>          </u>	<u>          </u>
Efectivo y equivalente de efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>(90,748)</u>	<u>(36,889)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Compra de activos intangibles	(5,660)	(3,808)
Compra de activos fijos	(31,257)	(15,308)
Compra de inversiones Asociadas	(3,619)	-
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Efectivo y equivalente de efectivo neto proveniente de actividades de inversión</b>	<u>(40,536)</u>	<u>(19,116)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Préstamos recibidos	456,259	210,469
Amortizaciones efectuadas	(343,786)	(135,678)
Aporte de Capital	51,620	-
Amortizaciones efectuadas	-	-
Dividendos pagados	(15,500)	(13,500)
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Efectivo y equivalente de efectivo neto proveniente de actividades de Financiamiento</b>	<u>148,593</u>	<u>61,291</u>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Aumento Neto (Disminución) de efectivo y equivalente de efectivo</b>	<u>17,310</u>	<u>5,286</u>
	<u>          </u>	<u>          </u>
	36,120	30,834
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año</b>	<u>53,429</u>	<u>36,120</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

## **LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012

### **1 INFORMACION GENERAL Y ACTIVIDAD ECONOMICA**

#### **1.1 Información general**

Los Portales S.A. (en adelante la Compañía) es una empresa peruana que se constituyó en Lima el 6 de marzo de 1996 e inició sus operaciones en junio del mismo año con la razón social de Consorcio Inmobiliario Los Portales S.A. El 28 de febrero de 2000 la Junta General de Accionistas acordó el cambio de su razón social a Los Portales S.A. Su domicilio legal es Jr. Mariscal La Mar 991 Magdalena.

Los accionistas de la Compañía al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 son GR Holding S.A. y Constructoras ICA S.A. de C.V. GR Holding es una empresa peruana que junto con Santa Aurelia S.A. controla 50% del capital social de la Compañía. Del mismo modo, Constructoras ICA S.A. de C.V. junto con Ingenieros Civiles Asociados S.A. de C.V., (ambas subsidiarias de Empresas ICA S.A.B. de CV de México), controla el restante 50% de las acciones de la Compañía.

#### **1.2 Actividad económica**

Las actividades del Grupo comprenden a las siguientes divisiones de negocio:

a) División de negocio inmobiliario -

Comprende la inversión, promoción y desarrollo inmobiliario, dentro de los que destacan la habilitación urbana, construcción de viviendas de interés social y el desarrollo de proyectos multifamiliares de vivienda financiados por programas gubernamentales como son los programas de Mi Vivienda y de Techo Propio.

b) División de negocio de construcción y administración de estacionamientos -

Comprende la inversión en la construcción, administración, operación y concesión de estacionamientos propios y de terceros. Dentro de este rubro también se controla ingresos vinculados como son el caso del "valet parking", la publicidad interior, el lavado de autos, entre otros. Al 31 de diciembre de 2013 la Compañía opera 185 playas de estacionamiento a nivel nacional (170 en 2012).

c) División de negocio de operación y administración de hoteles -

Comprende la operación y administración de hoteles propios y de terceros bajo dos marcas; una de lujo y la otra de carácter corporativo. La Compañía en 2013 y 2012 operó cinco hoteles: el Country Club Lima Hotel (hotel de cinco estrellas con 83 habitaciones) que opera en la ciudad de Lima; Los Portales Hotel Tarma (hotel de tres estrellas con 45 habitaciones) que opera en la ciudad de Tarma; Los Portales Hotel Piura (hotel de cuatro estrellas con 45 habitaciones), que opera en la ciudad de Piura; Los Portales Hotel Chiclayo (hotel de tres estrellas con 35 habitaciones) que opera en la ciudad de Chiclayo; y Los Portales Hotel Cuzco (hotel de tres estrellas con 50 habitaciones) que opera en la ciudad de Cuzco.

En noviembre del 2012 se firmó un contrato con Inversiones Costa Norte S.A. para el gerenciamiento del Hotel Arenas de Máncora (hotel con 22 habitaciones operativas ) que opera en la ciudad de Piura.

La división de negocio Telemarketing que actualmente opera dentro de la división de hoteles, administra los servicios de "Call Center" y de "Televentas, las que ofrecen soporte y potencian el

desarrollo de la división de negocio del Grupo.

d) División de negocio de Rentas -

Esta división de negocios inició sus actividades en 2010. Se dedica a la habilitación de centros comerciales y de "Strip Malls", así como a la gestión de arrendamientos de locales comerciales y de oficinas propiedad de la Compañía.

En el 2013 el grupo ha firmado un acuerdo con Parque Arauco, el cuál es un operador de centros comerciales, con sede en Chile. Los Portales S.A. ha transferido el centro comercial Lima Outlet Center, a Strip Centers del Perú, por la cuál obtuvo el 49% de participación en dicha sociedad.

### 1.3 Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, los estados financieros consolidados de Los Portales S.A. y subsidiarias (en adelante el Grupo), incorporan los resultados de las operaciones de Inversiones Nueva Etapa S.A., Consorcio Los Portales S.A., Consorcio de estacionamiento Gamarra (Cegasa) y los Portales Construye S.A

La participación patrimonial, directa e indirecta, en subsidiarias al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 es la siguiente:

	<u>Directa</u> %	<u>Indirecta</u> %
Inversiones Nueva Etapa S.A.	99.98%	0.02%
Consorcio Los Portales S.A.	99.99%	0.01%
Consorcio Estacionamiento Gamarra	99.99%	0.01%
Los Portales Construye S.A.C	99.00%	1.00%

Inversiones Nueva Etapa S.A. se constituyó en Lima, Perú 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.

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 concluyó la venta de sus proyectos. La Gerencia está evaluando las actividades que desarrollará esta subsidiaria en el futuro.

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 la concesión. Su actividad principal es el desarrollo, construcción, implementación, equipamiento, mantenimiento y explotación de estacionamientos.

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

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

#### **1.4 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros consolidados han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados al Directorio en sesión a llevarse a cabo la segunda quincena del mes de marzo de 2014. En opinión de la Gerencia los estados financieros consolidados adjuntos serán aprobados sin modificaciones.

## **2 RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

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

### **2.1 Bases de preparación de los estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante "IASB") vigentes al 31 de diciembre de 2012, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), y

las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF), o por el anterior Comité Permanente de Interpretación (SIC) - adoptadas por el IASB.

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

Los estados financieros consolidados surgen de los respectivos registros de contabilidad de la Compañía y subsidiarias y son preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las inversiones inmobiliarias que se miden a su valor razonable. Los estados financieros consolidados se presentan en miles de Nuevos soles (bajo el encabezado S/.000) excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta.

La preparación de los estados financieros consolidados de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de las Compañías del Grupo. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la nota 4.

### **2.2 Cambios en políticas contables y en la exposición de información -**

*Nuevas normas y modificaciones a normas e interpretaciones adoptadas por el Grupo -*

No existen NIIF o CINIIF vigentes por primera vez en el año 2012 que hayan tenido un impacto significativo en el Grupo.

*Nuevas normas y modificaciones e interpretaciones vigentes para los estados financieros de períodos anuales que se inicien el o después del 1 de enero de 2013 y que no han sido adoptadas anticipadamente -*

Las normas, modificaciones a normas e interpretaciones que serían aplicables a las operaciones del Grupo son las siguientes:

- NIIF 9, "Instrumentos financieros" cubre aspectos sobre la clasificación, medición y reconocimiento de los instrumentos financieros activos y de los pasivos financieros. Se emitió en noviembre de 2009 y en octubre de 2010 y sustituye las secciones de la NIC 39 que tratan sobre

la clasificación y medición de los instrumentos financieros. Esta norma requiere que los activos financieros se clasifiquen en dos categorías de medición: aquellos que se miden a valor razonable y aquellos que se miden a costo amortizado. En el caso de los pasivos financieros, la nueva norma mantiene la mayor parte de los requerimientos contenidos en la NIC 39.

- NIIF 10, “Estados financieros consolidados” se desarrolla sobre la base de los principios vigentes al establecer el control como el factor determinante para decidir sobre si una entidad se debe incluir en los estados financieros consolidados de la matriz. La norma ofrece más guías para asistir en la determinación de control en los casos en que este concepto es difícil de evaluar.
- NIIF 13, “Medición a valor razonable”, tiene el objetivo de mejorar la uniformidad y reducir la complejidad al dar una definición precisa de valor razonable y una sola fuente de medición del valor razonable, y establecer requerimientos de exposición a ser usado dentro de todas las NIIF. Los requerimientos de esta norma que están ampliamente alineados con USGAAP, no amplían la aplicación contable del valor razonable sino que ofrece guías sobre cómo es que se debe aplicar cuando es ya requerida o permitida por otras normas dentro de las NIIF.
- Modificación a la NIC 32, “Instrumentos financieros, presentación sobre compensación de activos y pasivos”. Estas modificaciones son en la guía de aplicación de la NIC 32, ‘Instrumentos financieros: Presentación’, y aclaran algunos de los requerimientos para la compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.

El Grupo está en proceso de evaluar el impacto de estas normas en la preparación de sus estados financieros consolidados. No se espera que otras NIIF o interpretaciones CINIIF que aún no están vigentes puedan tener un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

### **2.3 Consolidación de estados financieros -**

#### **Subsidiarias -**

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que el Grupo 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 existencia y derecho a voto potencial que son actualmente ejercibles o convertible se consideran al evaluar si la Compañía controla a otra entidad. Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Compañía. Estas no se consolidan desde la fecha en la que el control cesa. Los estados financieros consolidados incluyen a los estados financieros la Compañía y de las subsidiarias descritas en la Nota 1.

La Compañía utiliza el método de compra para contabilizar la adquisición de subsidiarias. El pago transferido por la adquisición de una subsidiaria es el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos incurridos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía. El pago trasferido incluye el valor razonable de cualquier activo o pasivo que resulta de cualquier acuerdo de precio contingente. Los costos atribuibles a la adquisición se reconocen en resultados conforme se incurra. Los activos identificables adquiridos, los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se valorizan inicialmente a sus valores razonables a la fecha de adquisición. Sobre la base de adquisición por adquisición de la Compañía reconoce cualquier interés no controlante en la adquirida ya sea a valor razonable o al interés proporcional del no controlante en los activos de la adquirida.

El exceso de pago transferido, el monto de cualquier interés no controlante en la adquirida y el valor razonable a la fecha de adquisición de cualquier interés previo en el patrimonio de la adquirida se registra como plusvalía mercantil. Si este es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida en el caso de una compra ganga, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados integrales.

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

con las políticas adoptadas por el Grupo.

## **2.4 Información por segmentos -**

Los segmentos operativos se reportan de manera consistente con los reportes internos que analiza el responsable de la toma de decisiones operativas del Grupo. El responsable de la toma de decisiones operativas del Grupo ha sido identificado como el Comité Ejecutivo, órgano responsable de la gestión del Grupo, que supervisa la marcha ordinaria de los segmentos o líneas de negocio, descritas en la nota 1 y a su vez es responsable de la operación de las áreas centrales y de la gestión financiera y de tesorera del Grupo

## **2.5 Traducción de moneda extranjera -**

### **a) Moneda funcional y moneda de presentación -**

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

### **b) Transacciones y saldos -**

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

Las ganancias y pérdidas en cambio relacionadas con préstamos y efectivo y equivalente de efectivo se presentan en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro "Diferencia en cambio neta". Cualquier otra ganancia o pérdida en cambio se presenta en el estado consolidado de resultados integrales en los rubros Otros ingresos (gastos), según sea el caso.

## **2.6 Activos financieros -**

### **2.6.1 Clasificación -**

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros a ser mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta. 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.

### **a) Préstamos y cuentas por cobrar -**

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 consolidado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y las cuentas por cobrar comprenden al efectivo y equivalente de efectivo, las cuentas por cobrar comerciales y a las otras cuentas por cobrar en el estado consolidado de situación financiera (notas 7, 8 y 9).

### **b) Activos financieros disponibles para la venta -**

Corresponden a activos financieros no derivados que se designan en esta categoría o que no clasifican para ser designados en alguna de las otras categorías. Estos activos se muestran como

activos no corrientes a menos que la Gerencia tenga intención expresa de vender el activo dentro de los doce meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

## **2.6.2 Reconocimiento y medición -**

Las compras y ventas normales de activos financieros se reconocen a la fecha de la negociación, fecha en el que el Grupo se compromete a comprar o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción en el caso de todos los activos financieros que no se registren a valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Los activos financieros que se reconocen a valor razonable a través de ganancias y pérdidas se reconocen inicialmente a valor razonable y los costos de transacción se reconocen como gasto en el estado consolidado de resultados integrales. Las inversiones se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir los flujos de efectivo de las inversiones expiran o se transfieren y el Grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Los activos financieros disponibles para la venta y los activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas se registran posteriormente a su valor razonable. Los préstamos y las cuentas por cobrar se registran a su costo amortizado por el método de tasa de interés efectiva.

Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” se incluyen en el estado consolidado de resultados integrales en los rubros Otros ingresos (gastos), según sea el caso, en el periodo en el que se producen los referidos cambios en el valor razonable. Los ingresos por dividendos de activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro otros ingresos cuando se ha establecido el derecho del Grupo a percibir su pago.

Los cambios en el valor razonable de los títulos valores monetarios y no monetarios clasificados como disponibles para la venta se reconocen en otros resultados integrales.

Cuando un título valor clasificado como disponible para la venta se vende o su valor se deteriora, los ajustes acumulados por fluctuaciones en su valor razonable reconocidos en otros resultados integrales se transfieren al estado consolidado de resultados integrales en el rubro “ganancias y pérdidas en inversiones”.

Los dividendos generados por instrumentos disponibles para la venta se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro otros ingresos cuando se ha establecido el derecho del Grupo a percibir su pago.

## **2.7 Pasivos financieros - reconocimiento y medición -**

De acuerdo con lo que prescribe la NIC 39, los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, ii) préstamos, y iii) instrumentos financieros derivados. El Grupo determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros del Grupo incluyen cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a empresas relacionadas, otras cuentas por pagar y obligaciones financieras (notas 10, 16, 17 y 19).

Los pasivos financieros 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. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

## **2.8 Compensación de instrumentos financieros -**

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es reportado en el estado consolidado de situación financiera cuando existe derecho legalmente exigible para compensar los

montos reconocidos y si existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de realizar el activo y pagar el pasivo simultáneamente.

## **2.9 Deterioro de activos financieros -**

### **a) Activos valuados a costo amortizado -**

Las entidades del Grupo evalúan al final de cada periodo 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.

En el caso de los préstamos y de las cuentas por cobrar, el monto de la pérdida corresponde a la diferencia entre el valor en libros del activo y el estimado de los futuros flujos de efectivo (excluyendo el monto de futuras pérdidas crediticias que aún no se han incurrido) descontados a la tasa de interés efectiva original del instrumento. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales.

Si en un periodo posterior el monto de la pérdida por deterioro disminuye y si dicha disminución se relaciona objetivamente con un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro (como lo es una mejora en el ratio crediticio del deudor), la reversión del deterioro reconocido previamente se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales.

### **b) Activos clasificados como disponibles para la venta -**

La Compañía y sus subsidiarias evalúan al final de cada periodo si existe evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. En el caso de instrumentos de deuda, el Grupo utiliza los criterios descritos en (a) arriba. En el caso de las inversiones patrimoniales clasificadas como disponibles para la venta, una baja significativa o prolongada en el valor razonable del instrumento por debajo de su costo es también evidencia de que el activo puede estar deteriorado. Si existe cualquiera de tales evidencias para activos financieros disponibles para la venta, la pérdida acumulada, medida como la diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable vigente, menos cualquier pérdida por deterioro reconocida con anterioridad en otros resultados integrales, se retira de esa cuenta y se registra en el estado de resultados integrales. Las pérdidas por deterioro relacionadas con instrumentos de patrimonio reconocidas en el estado de resultados no se revierten a través del estado de resultados integrales. Si en un periodo posterior, el valor razonable de un instrumento de deuda, clasificado como disponible para la venta, se incrementa y si dicho incremento objetivamente se relaciona con un evento que ocurrió después de reconocer la pérdida por deterioro en el estado de resultados integrales, entonces la pérdida por deterioro se revierte a través del estado de resultados integrales.

## **2.10 Clasificación entre corriente y no corriente -**

Los instrumentos financieros derivados que no se designan como instrumentos de cobertura se clasifican como corrientes y no corrientes o se separan en sus porciones corrientes y no corrientes sobre la base de los flujos de efectivo subyacentes del instrumento.

### **2.11 Efectivo y equivalente de efectivo -**

En el estado financiero consolidado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos a plazo y depósitos a la vista en bancos con vencimientos originales entre dos y tres meses.

### **2.12 Cuentas por cobrar -**

Las cuentas por cobrar comerciales cuyo vencimiento es menor a 12 meses contados desde la fecha de los estados financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y subsecuentemente se valorizan a su costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, netas de la provisión para cuentas de cobranza dudosa. Las cuentas por cobrar cuyo vencimiento es después de 12 meses contados a partir de la fecha del balance se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. La provisión por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales se establece cuando existe evidencia objetiva de que las entidades del Grupo no podrá cobrar todos los montos vencidos de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar (nota 2.9).

### **2.13 Existencias -**

Las existencias 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 líneas de estacionamientos, hoteles, rentas e inmobiliaria.

Las existencias 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 existencias de inmuebles producto de un cambio en el uso de las inversiones inmobiliarias 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 las existencias 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.

### **2.14 Inversiones en asociadas -**

La inversión en empresas cuyos activos, pasivos, ingresos y gastos no son considerados significativos y donde la Compañía mantiene un interés entre el 20% y 50% (asociada) de los derechos a voto, se registra originalmente al costo y posteriormente bajo el método de participación patrimonial. A través del método de participación patrimonial los resultados obtenidos por la asociada son reconocidos en sus estados financieros con cargo o crédito, según corresponda, al valor en libros de la inversión. Los dividendos recibidos en efectivo se acreditan al valor de la inversión.

### **2.15 Inversiones inmobiliarias -**

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 ocupadas por las entidades del Grupo se clasifican como inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias también incluyen inmuebles que están en

proceso de construcción o de desarrollo para su posterior uso como inversiones inmobiliarias; así como terrenos para futuras habilitaciones urbanas.

Las inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente al costo incluyendo los costos de transacción relacionados y, en los casos aplicables, los gastos financieros (nota 2.22). Después de su reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se reconocen a su valor razonable. Inversiones inmobiliarias 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 inversiones inmobiliarias 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 inversiones inmobiliarias desarrolladas en propiedad de terceros son reconocidas al costo histórico.

El valor razonable se determina sobre la base de los precios de mercados activos, ajustados cuando es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición de cada activo específico. Si esta información no estuviera disponible, el Grupo usa métodos de valuación alternativos, como por ejemplo el uso de precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos de efectivo. Las valuaciones se efectúan a la fecha del estado consolidado de situación financiera por peritos tasadores quienes cuentan con las calificaciones relevantes y reconocidas y que tienen experiencia reciente en el lugar y en la categoría de los inmuebles materia de la valuación. Estas valuaciones forman la base de los valores en los estados financieros. Los inmuebles que se vuelven a desarrollar para continuar con su uso como inversiones inmobiliarias o aquellos inmuebles para los que el mercado se ha tornado menos activo se mantienen valorizados a su valor razonable. El valor razonable para inversiones inmobiliarias en proceso de construcción se aplica sólo si considera que es posible medir su valor razonable de manera confiable.

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

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 inversiones inmobiliarias se sustituye el valor en libros de la partida reemplazada se da de baja.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias no refleja futuras inversiones de capital que mejorarán el inmueble y no refleja los beneficios futuros relacionados con estos desembolsos futuros que sean distintos de aquellos que un participante racional en el mercado consideraría al determinar el valor del inmueble.

Los cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se reconocen dentro del rubro Otros ingresos (gastos) en el estado de resultados integrales. Las inversiones inmobiliarias 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 el estado consolidado de resultados integrales en la línea de ganancia por ajuste a valor razonable de inversiones inmobiliarias.

Si las inversiones inmobiliarias se ocupan por cualquier entidad del Grupo, se reclasifican a la cuenta de inmuebles, maquinaria y equipo. Su valor razonable a la fecha de la reclasificación se transforma en el costo del activo para propósitos contables subsecuentes.

Si un inmueble ocupado por cualquier entidad del Grupo se convierte en inversión inmobiliaria 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. 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 inversiones inmobiliarias 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 existencias. Su costo asumido para su tratamiento contable subsecuente es su valor razonable a la fecha del cambio en su uso.

## **2.16 Propiedad Planta y Equipo**

Los activos de la cuenta propiedad planta y equipo se presentan al costo menos su depreciación acumulada y, si las hubiere, las pérdidas acumuladas por deterioro. El costo de un elemento de inmuebles, maquinaria 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 inmuebles, maquinaria y equipo 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 inmuebles, maquinaria y equipo se dan de baja en el momento de su venta o cuando no se esperan beneficios económicos de su uso o de su posterior venta. Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos. Estas se incluyen en el estado consolidado de resultados integrales.

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

### *Depreciación -*

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

	<u>Hasta años</u>
Edificios y otras construcciones	35
Maquinaria y equipo	15 a 20
Muebles y enseres	10
Equipos diversos	10
Equipos de cómputo	4
Unidades de transporte	5

## **2.17 Activos intangibles -**

### **a) Concesiones -**

Las concesiones público-privadas para la administración y operación de estacionamientos se reconocen como un activo intangible cuando los flujos de efectivo del contrato están condicionados a la utilización del servicio por parte de los usuarios. Los ingresos y costos de la construcción de estacionamientos se reconocen sobre la base del método de grado de avance en concordancia con lo que requiere la NIC 11, Contratos de construcción, mientras que los ingresos y gastos relacionados con la prestación de servicios se reconocen sobre la base del devengo. Las concesiones se amortizan en el plazo de sus vidas útiles estimadas que fluctúan entre cinco y treinta años.

### **b) Programas de computación generados internamente -**

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

- técnicamente es posible completar el software de modo que podrá ser usado;
- la gerencia tiene la intención de terminar el software y de usarlo o venderlo;
- se tiene la capacidad para usar o vender el software;
- 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 del software que permita su uso o venta; y el gasto atribuible al software 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.

## **2.18 Deterioro de activos no financieros -**

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

de efectivo futuros que se espera obtener del uso continuo del activo y de su venta al término de su vida útil. Las pérdidas por deterioro, calculadas con referencia al valor en uso de los activos, que se hayan reconocido en años anteriores, se extornan si se produce un cambio en los estimados utilizados en la última oportunidad en que se reconoció la pérdida por deterioro.

Las pruebas de deterioro efectuadas por el Grupo, cuando corresponde, contemplan el valor en uso a nivel de unidad generadora de efectivo (grupo de activos más pequeño capaces de generar flujos de efectivo identificables). El cálculo del valor en uso de los activos contempla el descuento del estimado de los flujos de efectivo futuros a su valor presente usando una tasa de descuento, antes de impuestos, que refleje la evaluación del mercado a la fecha de los estados financieros sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos asociados al activo. Las pérdidas por deterioro de activos vinculados con operaciones continuas se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales en las categorías de gastos a las que corresponde la función del activo deteriorado.

De otro lado, el Grupo evalúa a cada fecha de cierre si existen indicios que indiquen que las pérdidas por deterioro reconocidas previamente se han revertido parcial o totalmente. Si se observan tales indicios del Grupo estima el importe recuperable del activo cuyo valor en libros fue previamente reducido por deterioro. Las pérdidas por deterioro previamente reconocidas, se extornan sólo si el incremento en el valor recuperable del activo obedece a cambios en los estimados que se usaron en la oportunidad en que se reconoció la pérdida por deterioro. En estas circunstancias, el valor en libros del activo se incrementa a su valor recuperable.

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

## **2.19 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.

## **2.20 Obligaciones financieras -**

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

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

## **2.21 Arrendamientos -**

### **2.21.1 Arrendamientos en los que la Compañía es arrendataria -**

i) Arrendamientos operativos -

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

ii) Arrendamientos financieros -

Los arrendamientos en los que las entidades del Grupo asumen sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo arrendado se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al menor valor que resulte de comparar el valor razonable del activo arrendado y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Cada cuota de arrendamiento se distribuye entre el pasivo y el cargo financiero de modo que se obtenga una tasa constante sobre el saldo pendiente de pago. La obligación por cuotas de arrendamiento correspondientes, neto de cargos financieros, se incluye en otras cuentas por pagar de corto y largo plazo en el estado consolidado de situación financiera. El elemento de interés del costo financiero se trata como gastos financieros (nota 2.22) y se carga al estado consolidado de resultados integrales o se capitaliza en el período del arrendamiento de manera que se obtenga una tasa de interés periódica constante sobre el saldo del pasivo para cada período. Los inmuebles, maquinaria y equipo adquiridos a través de arrendamientos financieros se deprecian a lo largo de su vida útil o en el período del arrendamiento, plazo que resulte menor. Las inversiones inmobiliarias adquiridas a través de contratos de arrendamiento financiero se reconocen a su valor razonable.

### **2.21.2 Arrendamientos en los que las entidades del Grupo son arrendadores -**

Arrendamientos operativos -

Los inmuebles arrendados bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen en el rubro de inversiones inmobiliarias en el estado consolidado de situación financiera (nota 14).

La Compañía efectúa pagos por servicios relacionados con la negociación de los contratos de alquiler con los arrendatarios del Grupo. Estos pagos se capitalizan junto con el valor de la inversión inmobiliaria correspondiente y se amortizan en el período del arrendamiento. Incentivos otorgados a los arrendatarios se reducen del ingreso por arrendamiento en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento.

### **2.22 Gastos financieros -**

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.

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 endeudamiento se reconocen en ganancias y pérdidas en el período en el que se incurren.

El Grupo capitaliza los gastos financieros de sus activos calificables, inversiones inmobiliarias, existencias y propiedad planta y equipo.

### **2.23 Impuesto a la renta corriente y diferido -**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende al impuesto a la renta corriente y al diferido que

se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales.

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera que generan renta gravable. La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones juradas de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. La Gerencia, cuando corresponde, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

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. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias (y legislación) 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. Sin embargo, no se registra el impuesto a la renta diferido que surge por el reconocimiento inicial de un activo o de un pasivo en una transacción que no corresponda a una combinación de negocios que al momento de la transacción no afecta ni la utilidad ni la pérdida contable o gravable.

Las diferencias temporales deducibles y las pérdidas tributarias acumuladas generan impuestos diferidos activos en la medida que el beneficio tributario se pueda usar contra el impuesto a la renta de futuros ejercicios gravables. El valor en libros de impuestos a la renta diferidos activos se revisa a la fecha de cada estado consolidado de situación financiera y se reduce en la medida en que se determine que es improbable que se genere suficiente utilidad imponible contra la que se pueda compensar el activo diferido.

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

## **2.24 Beneficios a los empleados -**

### **a) Participación en las utilidades -**

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

### **b) Gratificaciones -**

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

### **c) Descanso vacacional -**

Las vacaciones anuales del personal y otras ausencias remuneradas 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 en la fecha del estado consolidado de situación financiera.

### **d) 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. Las Compañías no tienen obligaciones de pago adicionales una

vez que efectúa los depósitos de los fondos a los que el trabajador tiene derecho.

## **2.25 Provisiones -**

Las provisiones se reconocen cuando las entidades del Grupo tiene una obligación presente, legal o asumida, que resulta de eventos pasados que es probable que requiera la entrega de un flujo de recursos que involucren beneficios económicos para su liquidación y su monto se pueda estimar confiablemente. Sustancialmente las provisiones se refieren a demandas legales, laborales y tributarias, Si el valor del dinero en el tiempo es importante, las provisiones se descuentan usando una tasa, antes de impuestos, que refleje, cuando sea apropiado, los riesgos específicos del pasivo. La reversión del descuento por el paso del tiempo origina el aumento de la obligación que se reconoce con cargo al estado consolidado de resultados integrales como gasto financiero.

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

## **2.26 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.

## **2.27 Reconocimiento de ingresos -**

### **a) Venta de inmuebles (nota 2.13) -**

- i. Se transfiere al comprador la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los inmuebles (cuando se formaliza la entrega física del bien).
- ii. El Grupo no conserva para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado con el que generalmente se asocia a la de un propietario, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos; sin perjuicio, de lo anterior, luego de la entrega física de los bienes 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 al Grupo; y,
- v. Los costos incurridos o por ser incurridos respecto de la transacción se pueden cuantificar confiablemente.

### **b) Rescisión de contratos de venta de inmuebles -**

El Grupo conserva la titularidad de los bienes inmuebles vendidos en garantía de los saldos pendientes de cobro hasta recibir el pago de la última cuota del cronograma de pagos. En los casos que el cliente incumpliera con el pago de tres cualesquiera de las cuotas consecutivas en que ha sido fraccionado el precio de venta, la Grupo podrá: i) dar por vencida en forma automática las cuotas pendientes de pago, teniendo el pleno derecho de exigir al cliente el pago inmediato del íntegro del saldo del precio de venta; 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 valor reintegrado al cliente.

c) Arrendamientos -

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

Los cargos por administración y mantenimiento se reconocen en el periodo en el que se brinda el servicio. d) Prestación de servicios de las líneas de negocio de hoteles, estacionamientos y rentas -

- i. El importe de los ingresos se puede cuantificar confiablemente;
- ii. Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán al Grupo;
- iii. El grado de terminación de la transacción, en la fecha del balance, se puede cuantificar confiablemente; y,
- iv. Los costos incurridos en la prestación del servicio, así como los que queden por ser incurridos hasta completarlo, se puedan cuantificar confiablemente.

Cuando el Grupo actúa como agente, la comisión, en lugar del ingreso bruto, se reconoce como ingreso.

e) Reembolso de gastos administrativos -

Los gastos administrativos por mantenimiento de cuentas, servicios legales, gastos notariales, entre otros, que son reembolsados por los clientes en cada una de sus cuotas por las ventas a plazo de terrenos habilitados, se acreditan directamente a la cuenta gastos administrativos en el estado consolidado de resultados integrales conforme se cobran.

f) Intereses -

Los intereses se reconocen conforme se devengan, utilizando el método de la tasa de interés efectiva el que consiste en igualar la tasa de descuento con el valor en libros del activo financiero.

**2.28 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.

**2.29 Distribución de dividendos -**

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

**2.30 Pasivos y activos contingentes -**

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sólo se revelan en nota a los

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

### **2.31 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 y de inversión en circulación durante el periodo. Al 31 de diciembre del 2013 y del 2012, 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

### **2.32 Partidas no operativas significativas -**

Estas partidas se divulgan por separado en los estados financieros cuando es necesario hacerlo para ofrecer mayor información sobre el desempeño del Grupo. Estas partidas no operativas corresponden a partidas significativas de ingresos o gastos que se muestran por separado debido a la importancia de su monto y de su naturaleza.

## **3 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS**

### **3.1 Factores de riesgo financiero -**

Las actividades del Grupo la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Grupo se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Grupo.

La Gerencia del Grupo es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de este conocimiento y experiencia revisa y acuerda políticas para administrar cada uno de los riesgos que se describen a continuación. Asimismo, se incluye el análisis de sensibilidad que intenta revelar la sensibilidad en los instrumentos financieros del Grupo frente a los cambios en las variables del mercado y mostrar el impacto en el estado consolidado de resultados integrales, o en el patrimonio de ser el caso. Los instrumentos financieros expuestos a los riesgos de mercado incluyen a las cuentas por cobrar y a cuentas por pagar.

La sensibilidad ha sido preparada para los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 usando los importes de los activos y pasivos financieros mantenidos a esa fecha. El Directorio revisa y aprueba las políticas para administrar cada uno de éstos riesgos los cuales están descritos a continuación:

#### **a) Riesgos de mercado -**

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

##### **i) Riesgo de tipo de cambio -**

El Grupo opera exclusivamente en Perú y su exposición al riesgo de cambio resulta de sus operaciones denominadas en monedas distintas a su moneda funcional (el Nuevo sol). Las transacciones del Grupo se pactan y se liquidan en distintas monedas, principalmente en dólares estadounidenses. En consecuencia, el Grupo está expuesta al riesgo de que el tipo de cambio del Nuevo sol respecto de las monedas en que pacta sus transacciones fluctúe significativamente de manera adversa. La Gerencia para minimizar el riesgo de tipo de cambio de sus operaciones

efectuadas con moneda distinta a su moneda funcional, realiza operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados para cubrir su riesgo de cambio.

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>USD\$.000</b>	<b>USD\$.000</b>
<b>ACTIVOS FINANCIEROS:</b>		
Efectivo y equivalente al efectivo	8,761	4,837
Cuentas por cobrar comerciales (neto)	64,344	47,935
Otras cuentas por cobrar (neto)	<u>13,926</u>	<u>10,777</u>
Total	<u>87,031</u>	<u>63,549</u>
<b>PASIVOS FINANCIEROS:</b>		
Obligaciones financieras	(144,356)	(120,642)
Cuentas por pagar comerciales	(33,363)	(30,556)
Anticipos recibidos de clientes	(43,859)	(56,980)
Otras cuentas por pagar	<u>(3,172)</u>	<u>(68)</u>
Total	<u>(224,750)</u>	<u>(208,246)</u>

Los saldos en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional del Grupo en el momento del cambio del mercado libre que publica la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el tipo de cambio utilizado por la Compañía para el registro de los saldos en moneda extranjera fue de S/. 2.794 y S/. 2.796 por US\$1. y de S/.2.551 y S/.2.697 por US\$1, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el Grupo registró una pérdida y ganancia por diferencia en cambio de S/ -41.34 millones y de S/.21.3 millón, respectivamente. Si las demás variables se hubieran mantenido constantes, la utilidad antes del impuesto habría sido mayor/menor en S/.-2,067 mil (S/.1,060 mil en el 2012), originada principalmente por las obligaciones financieras comprometidas en moneda extranjera.

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

ii) Riesgo de tasa de interés -

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

La Gerencia es adversa a la exposición al riesgo de sus flujos de efectivo por lo que la política del Grupo contempla mantener todos sus instrumentos financieros (activos y pasivos) a tasas de interés fijas. La Gerencia considera que el impacto de esta política sobre el valor razonable de sus instrumentos financieros activos es irrelevante. Sustancialmente todo el endeudamiento del Grupo está denominado en dólares estadounidenses.

iii) Riesgo de precio -

El Grupo está expuesto a riesgos comerciales provenientes de cambios en los precios de venta de inmuebles. Dado la demanda por inmuebles (viviendas) y terrenos para desarrollos comerciales o proyectos de viviendas, el incremento de la actividad económica en general, la mejora económica de las familias, el acceso al crédito hipotecario y a la estabilidad en los costos de construcción, la Gerencia estima que el riesgo que los precios bajen de manera significativa es bajo.

b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito surge del efectivo, del equivalente de efectivo y de los depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de la cartera de clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar. Respecto de bancos e instituciones financieras, el Grupo sólo realiza operaciones de depósito de sus fondos en instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes sean como mínimo "A" y "B". 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, tomando en consideración su posición financiera su record crediticio; el comportamiento de la cartera es monitoreado detallada y permanentemente para identificar potenciales problemas de morosidad o retrasos. Asimismo, para mitigar este riesgo la Grupo conserva la titularidad de los inmuebles vendidos, mediante la venta garantizada con reserva de dominio, hasta la cancelación de la última cuota del cronograma de pagos. El análisis de la calidad de los instrumentos financieros expuestos al riesgo de crédito se presenta en las notas 6 y 7.

c) Riesgo de liquidez -

La administración prudente 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. En ese sentido la Compañía no tiene riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

El área de Finanzas de la Compañía supervisa las proyecciones de flujos de efectivo preparadas para anticipar los requisitos de liquidez del Grupo y se asegura de que se cuente con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operacionales, manteniendo a la vez suficiente margen de líneas de crédito no usadas (nota 18) en todo momento de modo que el Grupo no incumpla con sus límites de endeudamiento preestablecidos por la Gerencia ni con las restricciones contempladas en los contratos de préstamos (covenants).

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

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

A continuación se presenta un análisis de los pasivos financieros del Grupo clasificados según su antigüedad, considerando su agrupación desde la fecha del estado consolidado de situación financiera hasta su vencimiento contractual.

Los montos expuestos a continuación corresponden a los flujos de efectivo contractuales no descontados:

	<b>Menos de 1 año S/.000</b>	<b>Entre 1 y 2 años S/.000</b>	<b>Entre 2 y 5 años S/.000</b>	<b>Más de 5 años S/.000</b>	<b>Total S/.000</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2013</b>					
Obligaciones financieras	134,223	183,905	138,178	38,235	494,541
Cuentas por pagar comerciales	110,783	29,956	-	-	140,739
Otras cuentas por pagar	33,421	10,920	-	-	44,341
Total	<u>278,427</u>	<u>224,781</u>	<u>138,178</u>	<u>38,235</u>	<u>679,621</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2012</b>					
Obligaciones financieras	137,745	141,167	62,308	18,022	359,242
Cuentas por pagar comerciales	63,889	36,404	-	-	100,293
Otras cuentas por pagar	44,389	585	-	-	44,974
Total	<u>246,023</u>	<u>178,156</u>	<u>62,308</u>	<u>18,022</u>	<u>504,509</u>

### 3.2 Administración de riesgo de capital

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

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

Consistente con la industria, el Grupo monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital total. La deuda neta corresponde al total del endeudamiento (incluyendo el endeudamiento corriente y no corriente) menos el efectivo y equivalente de efectivo. El capital total corresponde al patrimonio tal y como se muestra en el estado consolidado de situación financiera más la deuda neta.

No se ha producido cambios en los objetivos, políticas o procedimientos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, fueron como sigue:

	<b>2013 S/.000</b>	<b>2012 S/.000</b>
Total Obligaciones financieras (nota 19)	420,215	307,743
Menos: Efectivo y equivalente al efectivo (nota 5)	<u>(53,429)</u>	<u>(35,128)</u>
Deuda neta	<u>366,786</u>	<u>272,615</u>
Total patrimonio	<u>282,100</u>	<u>199,533</u>
Total Capital	<u>648,886</u>	<u>472,148</u>
Ratio apalancamiento	<u>0.56</u>	<u>0.58</u>

### **3.3 Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros**

El valor razonable es definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo liquidado entre partes conocedoras y dispuestas a ello en una transacción corriente, bajo el supuesto de que la entidad es una empresa en marcha.

La NIIF 7 requiere que la entidad exponga la medición de los valores razonables por nivel de las siguientes jerarquías de medidas de valor razonable:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de precios (nivel 2).
- Información sobre el activo o el pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (es decir, información no observable) (nivel 3).

Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados por la Gerencia para estimar los valores razonables de sus instrumentos financieros:

Instrumentos financieros cuyo valor razonable es similar al valor en libros -

Para los activos y pasivos financieros que son líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), como caja y bancos, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros pasivos corrientes, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.

La técnica de valoración más frecuentemente aplicada incluye las proyecciones de flujos a través de modelos y el cálculo de valor presente. Los modelos incorporan diversas variables como la calificación de riesgo de crédito de la entidad de contraparte y cotizaciones futuras de los precios de minerales.

## **4 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.

### **4.1 Estimados y supuestos contables críticos**

El Grupo efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Sin embargo, en opinión de la Gerencia, las estimaciones y supuestos no tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año.

- i) Vida útil y valor recuperable de los inmuebles, maquinaria y equipo (nota 12) -

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 y/o amortización 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) Impuesto a la renta (nota 19) -

Se requiere ejercer significativamente de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta. Existen muchas transacciones y cálculos por los que el resultado final del impuesto es incierto. El Grupo reconoce un pasivo por temas observados en revisiones fiscales sobre la base de estimados de si se requerirá de pagos adicionales de impuestos. Cuando el resultado final de tales revisiones se conozca y si difiere de las estimaciones preliminares, los ajustes impactan al saldo del impuesto a la renta corriente y al del diferido en el periodo en que se conoce el resultado final de la revisión.

El cálculo del impuesto a la renta corriente que determina el Grupo resulta de la aplicación de las normas tributarias vigentes y no incluyen provisiones estimadas que generen en un futuro diferencias con respecto a las revisiones fiscales. En tal sentido no consideramos necesario efectuar una revelación de sensibilidad que simule una variaciones en el cálculo, siendo que, en el caso se presente alguna diferencia, ésta no sería material en relación a los resultados de los estados financieros.

iii) Provisión para contingencias (nota 16) -

Por definición las obligaciones contingentes se confirmarán con la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros sobre los que la Gerencia no tiene control. La determinación de las contingencias involucra inherentemente el ejercicio del juicio y el uso de supuestos sobre los resultados de eventos que se materializarán o no en el futuro.

iv) Revisión de valores en libros y provisión para deterioro (nota 12) -

Las Compañías del Grupo estiman que el valor de sus activos permanentes se recuperará en el curso normal de sus operaciones. Su estimado se sustenta en supuestos sobre sus niveles de producción y los estimados de la demanda de sus productos en el futuro. A la fecha de los estados financieros, las proyecciones disponibles de estas variables muestran tendencias favorables a los intereses de la Compañía lo que sustenta la recuperación de sus activos permanentes.

v) Valor razonable de inversiones inmobiliarias (nota 2.15) -

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

#### **4.2 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables -**

Terrenos clasificados como inversiones inmobiliarias (nota 2.15) -

Los terrenos adquiridos con el propósito de generar rendimientos de largo plazo con la apreciación de su valor y que a la fecha de su adquisición no se prevea su habilitación con el objeto de su venta en el futuro previsible, se clasifican como inversiones inmobiliarias. Cuando la Gerencia establece su cambio de uso, lo que se evidencia por el comienzo de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de existencias.

## 5 INFORMACION POR SEGMENTOS

El Comité Ejecutivo evalúa el desempeño de los segmentos operativos del Grupo, como sigue:

Al 31 de diciembre del 2013

Segmento de operación	Terrenos y construcciones	Estacionamientos	Hoteles	Rentas	Total
	S/.000	S/.000	S/.000	S/.000	S/.000
Ventas	411,640	63,215	47,151	1,609	523,616
Ingresos financieros	32,007				32,007
Costo de Ventas	(307,205)	(45,432)	(29,741)	(1,033)	(383,411)
<b>Margen bruto</b>	<b>136,442</b>	<b>17,784</b>	<b>17,411</b>	<b>576</b>	<b>172,212</b>

Segmento de operación	Terrenos y construcciones	Estacionamientos	Hoteles	Rentas	Total
	S/.000	S/.000	S/.000	S/.000	S/.000
Activos Corriente	622,303	11,868	13,371	257	647,799
Activos no corriente	250,026	56,766	72,153	61,366	440,311
<b>Total Activos</b>	<b>872,329</b>	<b>68,634</b>	<b>85,524</b>	<b>61,623</b>	<b>1,088,110</b>

Pasivos corriente (no incluye obligaciones financiera)	300,467	12,431	4,988	5,379	323,265
obligaciones financieras corrientes	127,720	12,848	1,899	-	142,467
obligaciones financieras no corrientes	264,523	2,250	10,976	-	277,749
Pasivo no corriente (no incluye obligaciones financi)	55,667	1,388	4,780	694	62,529
	<b>748,377</b>	<b>28,917</b>	<b>22,643</b>	<b>6,073</b>	<b>806,010</b>

Al 31 de diciembre del 2012

Segmento de operación	Terrenos y construcciones	Estacionamientos	Hoteles	Rentas	Total
	S/.000	S/.000	S/.000	S/.000	S/.000
Ventas	299,040	55,283	44,151	4,164	402,638
Ingresos financieros	23,338				23,338
Costo de Ventas	(219,820)	(39,166)	(28,062)	(1,844)	(288,892)
<b>Margen bruto</b>	<b>102,558</b>	<b>16,117</b>	<b>16,089</b>	<b>2,320</b>	<b>137,084</b>

Segmento de operación	Terrenos y construcciones	Estacionamientos	Hoteles	Rentas	Total
	S/.000	S/.000	S/.000	S/.000	S/.000
Activos Corriente	497,413	10,210	13,791	657	522,071
Activos no corriente	199,355	46,764	66,710	13,584	326,413
<b>Total Activos</b>	<b>696,768</b>	<b>56,974</b>	<b>80,501</b>	<b>14,241</b>	<b>848,484</b>

Pasivos corriente (no incluye obligaciones financiera)	274,392	4,791	3,654	812	283,649
obligaciones financieras corrientes	117,352	2,564	1,310	-	121,226
obligaciones financieras no corrientes	168,025	6,933	11,559	-	186,517
Pasivo no corriente (no incluye obligaciones financi)	54,922	2,219	49	369	57,559
	<b>614,691</b>	<b>16,507</b>	<b>16,572</b>	<b>1,181</b>	<b>648,951</b>

## 6 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

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

	<b>Prestamos y Cuentas por Cobrar</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>S/.000</b>	<b>S/.000</b>
<b>Activos Según Estado de Situación Financiera</b>		
Cuentas por Cobrar Comerciales	187,576	128,285
Cuentas por Cobrar Partes Relacionadas	22,417	20,148
Otras Cuentas por Cobrar	23,443	12,682
Inversiones Financieras	-	-
Efectivo y Equivalente de Efectivo	53,429	36,120
	<b>286,864</b>	<b>197,235</b>
<b>Otros Pasivos</b>		
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>S/.000</b>	<b>S/.000</b>
<b>Pasivos Según Estado de Situación Financiera</b>		
Obligaciones Financieras	420,215	303,089
Arrendamiento Financiero	-	4,654
Cuentas por Pagar Comerciales	140,739	100,293
Otras Cuentas por Pagar (excluye a las obligaciones tributarias)	44,341	35,010
	<b>605,296</b>	<b>443,046</b>

- (1) Los adelantos se excluyen de las cuentas por cobrar comerciales y 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 NIIF 7. Por lo tanto, los arrendamientos financieros se muestran por separado.
- (3) Las obligaciones tributarias se excluyen del saldo de cuentas por pagar porque este análisis sólo es requerido para los instrumentos financieros.

## 7 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>S/.000</b>	<b>S/.000</b>
Caja y Fondos Fijos	447	2,700
Cuentas corrientes	52,982	30,341
Depósitos a plazo	-	3,079
<b>Total Efectivo y Equivalente de Efectivo</b>	<b>53,429</b>	<b>36,120</b>

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía mantiene cuentas corrientes y depósitos a plazo en bancos locales. Los depósitos en cuenta corriente están denominados en nuevos soles y en dólares estadounidenses por S/.25,316 mil y US\$9,895 mil, respectivamente (S/.22,178 mil y US\$3,200 mil respectivamente al 31 de diciembre de 2012) y depósitos a plazos por US\$1,190,mil.

La calidad de crédito de las contrapartes en las que se mantienen cuentas corrientes surge de las publicadas por las calificadoras de riesgo Apoyo y Asociados Internacionales S.A.C (Fitch Ratings) y Pacific Credit Rating y son como sigue:

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
<b>Efectivo y Equivalente de Efectivo</b>		
Banco de Crédito del Perú (A+)	1,814	2,383
Banco Continental (A+)	39,596	24,443
Banco Sotiabank(A)	3,748	24
Banco GNB Perú (A-)	1,323	-
Interbank (A)	5	-
Otros menores(Sin calificación externa)	6,495	3,491
<b>Total Efectivo y Equivalente de Efectivo</b>	<u>52,982</u>	<u>30,341</u>

## 8 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTROS

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
<b>Porción Corriente:</b>		
Facturas por Cobrar	10,119	9,214
Letras por Cobrar e intereses devengados	59,306	45,158
	<u>69,425</u>	<u>54,372</u>
Provisión por Deterioro	(956)	(562)
	68,469	53,810
Gstos Pagados por Anticipado	8,747	6,283
<b>Cuentas por cobrar a partes relacionadas</b>		
Otras Cuentas por Cobrar (a)	23,443	12,682
<b>Total Porción Corriente</b>	<u>100,659</u>	<u>72,775</u>
<b>Porción No Corriente:</b>		
Promotora Empresarial		
Letras por Cobrar e intereses devengado	119,107	74,475
<b>Total Porción No Corriente</b>	<u>119,107</u>	<u>74,475</u>
	<u><b>219,766</b></u>	<u><b>147,250</b></u>

a). Las otras cuentas por cobrar corresponden principalmente a:  
Anticipos otorgados a proveedores en el 2013 por S/. 16.33 millones y (S/. 7.67 millones en el 2012)  
Y depósitos en garantía en el 2013 S/.2.18 millones y (S/. 1.13 millones para el 2012)

### En la porción corriente

El saldo de las facturas por cobrar corresponde a ventas de inmuebles, ingresos por servicios prestados, venta de mercadería y alquileres de locales comerciales. El valor razonable de las facturas

por cobrar es similar a su valor nominal debido a que su período promedio de cobro es menor a los 360 días. Las facturas por cobrar no devengan intereses y no cuentan con garantías específicas.

Las letras por cobrar al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, corresponden a ventas financiadas a los clientes de la actividad inmobiliaria. Las ventas inmobiliarias se financian hasta en 72 meses desde la fecha de suscripción del contrato de venta garantizado. La Compañía monitorea permanentemente esta cartera de créditos, identificando y corrigiendo retrasos y/o morosidad. El ratio de morosidad global durante el año 2013 ha sido de 0.40% (0.40% en 2012). 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 Compañía mantiene la reserva de dominio como colateral en garantía de la cancelación total del precio de venta de los inmuebles vendidos a plazos a los clientes.

La Gerencia luego de evaluar los saldos pendientes de cobro a la fecha de los estados financieros considera que excepto por las cuentas por cobrar efectivamente provisionadas por deterioro, provenientes de los segmentos de Hoteles y Estacionamientos, no tiene cuentas incobrables.

En el proceso de estimación de la provisión para cuentas de cobranza dudosa, la Gerencia evalúa las calidades particulares del cliente y estima la viabilidad de la cobranza de las cuentas por cobrar.

En opinión de la Gerencia la Compañía, considera que la provisión para cuentas de cobranza dudosa al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 cubre adecuadamente el riesgo de crédito de estas partidas a esas fechas (ver información sobre el riesgo de crédito en la nota 3.1 - iv).

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de reporte es el valor en libros de las cuentas por cobrar comerciales.

#### **En la porción no corriente:**

La cuenta anticipos otorgados a proveedores se refieren principalmente a adelantos por la compra de terrenos, por suscripción de opciones de compra.

El valor razonable de las otras cuentas por cobrar con vencimiento corriente es similar a su valor en libros, no tienen montos vencidos y no presentan deterioro en su valor.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de los estados financieros se limita al valor en libros de estas cuentas. Estos saldos no cuentan con garantías.

El valor en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se componen de la siguiente manera:

	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
	<b>S/.000</b>	<b>S/.000</b>
Soles	23,353	19,335
Dólares	196,413	127,915
TOTAL	<u>219,766</u>	<u>147,250</u>

## **9 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Las siguientes transacciones se realizaron con accionistas y partes relacionadas:

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Belmosi	22,013	20,084
Lp Holding S.A.	38	23
Compañía Minera Caudalosa S.A.	366	41
	<u>22,417</u>	<u>20,148</u>

a) Venta de servicios y otros:

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Lp Holding S.A.	38	23
Compañía Minera Caudalosa S.A.	366	41
Total	<u>404</u>	<u>64</u>

Los servicios se facturan a precios de lista vigentes y en términos similares a aquellos disponibles a terceros.

b) Adquisición de servicios y otros:

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Santa Aurelia	(124)	14
Total	<u>(124)</u>	<u>14</u>

## 10 EXISTENCIAS

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Terrenos	228,640	131,397
Productos en Proceso	157,865	221,827
Proyectos en Curso	120,754	171,352
Interese Capitalizados	37,111	50,475
Inmueble Terminado	78,006	32,986
Mercadería y Suministros	6,906	6,941
Total	<u>471,417</u>	<u>393,151</u>

La cuenta Terrenos comprende 30 inmuebles, con una extensión de 395.19 hectáreas, ubicadas en los distritos de Carabaylo, Barranca y Pachacamac en la provincia de Lima, en la provincia de Cañete (Asia) y Chilca. Y en las provincias de Ica, Chimbote, Piura, Chiclayo y Junín. Estos terrenos han sido adquiridos por la Compañía para desarrollar proyectos inmobiliarios en el curso corriente de sus operaciones.

La cuenta Proyectos en curso corresponde a 48 proyectos inmobiliarios ubicados en las provincias de Lima y Cañete (Zona Este: San Juan de Lurigancho y Pachacamac; Zona Norte: Carabaylo, Santa Rosa, Huacho-Barranca; Zona Centro: Lima Metropolitana; Zona Sur: Mala, Asia-Cañete y Chilca), y en las provincias de Ica, Chimbote, Chiclayo, Junín y Piura. La Compañía viene desarrollando proyectos de habilitación urbana, urbanizaciones de viviendas bajo programas gubernamentales de Techo Propio y Mi Vivienda, y edificios de viviendas multifamiliar.

La cuenta de Inmuebles terminados corresponde a unidades inmobiliarias totalmente concluidas, ubicadas en la provincia de Lima (Huampani, Cieneguilla, Carabaylo, Santa Rosa, y Lima Metropolitana), en la provincia de Cañete (Asia y Mala) y las provincias de Ica, Chiclayo y Piura; y corresponden a habilitación urbana con 423 unidades, y Vivienda Social 45 unidades.

Durante el año 2013, la Compañía ha capitalizado gastos financieros por S/.37.12 millones aproximadamente (S/.24.2 millones en 2012) en la cuenta proyectos en curso.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 la Gerencia de la Compañía no ha considerado necesario efectuar una provisión por desvalorización de inventarios dado sus niveles de rotación.

## 11 INVERSIONES

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

	<b><u>2013</u></b> <b>S/.000</b>	<b><u>2012</u></b> <b>S/.000</b>
saldo inicial	3,931.00	2,711.00
Adiciones	6,121.00	1,220.00
Scp(join venture)	27,963.00	-
Valor patrimonial proporcional	1,227.81	-
otros	1,701.19	-
	<b><u>40,944.00</u></b>	<b><u>3,931.00</u></b>

La participación del grupo en los estados de resultados de las principales inversionistas, están contabilizadas por el método de la participación. Los activos, pasivos y resultados de dichas empresas están compuestos de la siguiente manera:

<b>Nombre</b>	<b>Activos</b>	<b>Pasivos</b>	<b>Ingresos</b>	<b>Resultados</b>	<b>% Participacion</b>
Inversiones Real Once	24,805.00	7,666.00	5,242.00	1,694.00	28.571
Strip Center Peru	88,994.00	25,295.00	3,656.00	1,518.00	49
	<b><u>113,799.00</u></b>	<b><u>32,961.00</u></b>	<b><u>8,898.00</u></b>	<b><u>3,212.00</u></b>	

## 12 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.

El movimiento del rubro inmuebles, maquinaria y equipo y el de su correspondiente depreciación acumulada, por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012, es el que sigue:

	Terrenos S/.000	Edificios y otras construcciones S/.000	Equipamiento y Otros S/.000	Obras en Curso S/.000	Total S/.000
Al 1 de enero de 2012					
Valor neto en libros	26,629	42,611	16,964	19,276	105,480
Adiciones		318	5,946	8,998	15,262
Fusion LP Estacionamiento SAC-Activos			46		46
Transferencias a af		4,490	-	(4,490)	-
Baja Activos costo		(96)	(915)		(1,011)
Baja Activos Depreciacion		37	903		940
Cargo por depreciación		(1,931)	(4,260)		(6,191)
<b>Valor neto en libros al 31 de Diciembre de 2012</b>	<b>26,629</b>	<b>45,429</b>	<b>18,684</b>	<b>23,784</b>	<b>114,526</b>
Costo o valuación	26,629	62,885	38,619	23,784	151,916
Depreciación acumulada		(17,455)	(19,935)		(37,390)
<b>Valor neto en libros al 31 de Diciembre de 2012</b>	<b>26,629</b>	<b>45,429</b>	<b>18,684</b>	<b>23,784</b>	<b>114,526</b>
<b>Al 1 de enero de 2013</b>					
Valor neto en libros	26,629	45,429	18,684	23,784	114,526
Adiciones	3,084	1,719	10,154	16,300	31,257
Transferencias a AF		28,673	-	(28,673)	-
Trasnsferencias a inversiones inmobiliarias	(777)	(4,237)	-		(5,015)
Baja Activos costo			(273)		(273)
Baja Activos Depreciacion			202		202
Cargo por depreciación		(1,966)	(4,266)		(6,231)
<b>Valor neto en libros al 31 de Diciembre de 2013</b>	<b>28,935</b>	<b>69,617</b>	<b>24,502</b>	<b>11,412</b>	<b>134,466</b>
Costo o valuación	28,935	89,038	48,500	11,412	177,886
Depreciación acumulada		(19,421)	(23,999)		(43,420)
<b>Valor neto en libros al 31 de Diciembre de 2013</b>	<b>28,935</b>	<b>69,617</b>	<b>24,502</b>	<b>11,412</b>	<b>134,466</b>

El gasto por depreciación por los años terminados el 31 de diciembre se ha distribuido en el estado

	<b>2013</b> <b>S/.000</b>	<b>2012</b> <b>S/.000</b>
Costo de Ventas (Nota 21)	4,671	5,078
Gastos de Administración (Nota 23)	1,560	1,113
<b>Total</b>	<b>6,231</b>	<b>6,191</b>

El saldo de las obras en curso comprende principalmente:

	<u>2013</u> <u>S/.000</u>	<u>2012</u> <u>S/.000</u>
Nueva Sede Corporativa	-	22,177
Remodelacion locales arrendados	11,086	10
Otros proyectos	<u>326</u>	<u>1,597</u>
<b>Total</b>	<u><u>11,412</u></u>	<u><u>23,784</u></u>

A la culminación de las obras en curso su saldo se transferirá a la cuenta contable definitiva del activo correspondiente. La Gerencia estima que estas obras en proceso de construcción se culminarán durante 2014.

### 13 INVERSIONES INMOBILIARIAS

Al 31 de diciembre, el saldo de este rubro comprende:

	<u>Terrenos</u> <u>S/.000</u>	<u>Centros Comerciales y otros</u> <u>S/.000</u>	<u>Totales</u> <u>S/.000</u>
<b>Saldo al 1 de enero del 2012</b>	91,430	13,043	104,473
Adiciones del Año	-	1,170	1,170
Transferencia de existencias	(3,224)	-	(3,224)
Otros	-	(572)	(572)
Reclasificaciones	(451)	451	-
Actualización del Valor Razonable	<u>102</u>	<u>-</u>	<u>102</u>
<b>Saldo Final al 31 de diciembre del 2012</b>	<u><u>87,857</u></u>	<u><u>14,092</u></u>	<u><u>101,949</u></u>
<b>Saldo Inicial al 1 de enero del 2013</b>	87,857	14,092	101,949
Adiciones del Año	-	216	216
Transferencia de activo fijo	777	4,238	5,015
Otros	-	(251)	(251)
Actualización a valor razonable	13,740	19,305	33,045
Contribución a Strip Centers Perú	<u>-</u>	<u>(27,963)</u>	<u>(27,963)</u>
<b>Saldo Final al 31 de diciembre del 2013</b>	<u><u>102,374</u></u>	<u><u>9,637</u></u>	<u><u>112,011</u></u>

La cuenta terrenos corresponde a inmuebles adquiridos por la Compañía como reserva territorial, sobre los cuales a la fecha de los estados financieros no se tiene definido ningún desarrollo, ni producto, y en el corto plazo no serán vendidos ni desarrollados. Estos terrenos constituyen una reserva de 81 hectáreas y están ubicados en los distritos de La Molina, Chosica - Lurigancho, y Carabayllo en la provincia de Lima, en las provincias de Piura, Ica y Chimbote.

Los locales comerciales ubicados en el Centro Comercial Camino Real, distrito de San Isidro, con un área de 759 metros cuadrados. Y la Nueva Sede Corporativa ubicado en el distrito de Magdalena del Mar, con un área de 1,208 metros cuadrados; constituyen inmuebles adquiridos y desarrollados por la Compañía para la generación de rentas,.

## 14 ACTIVOS INTANGIBLES

El movimiento del rubro activos intangibles y el de su correspondiente amortización acumulada, al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, es el siguiente:

	<b>Derechos de Llave</b>	<b>Licencias</b>	<b>Concepciones</b>	<b>Sofwares Y otros</b>	<b>Total</b>
	<b>S/.000</b>	<b>S/.000</b>	<b>S/.000</b>	<b>S/.000</b>	<b>S/.000</b>
Al 1 de enero de 2012					
Valor neto en libros	754	2,586	24,237	3,017	30,594
Adiciones		1,784	1,483	542	3,808
Cargo por amortización	(104)	(459)	(2,216)	(213)	(2,992)
<b>Valor neto en libros al 31 de Diciembre de 2012</b>	<b>650</b>	<b>3,911</b>	<b>23,503</b>	<b>3,346</b>	<b>31,410</b>
Costo o valuación	1,911	4,694	48,622	5,051	60,278
Amortización acumulada	(1,261)	(783)	(25,119)	(1,705)	(28,868)
<b>Valor neto en libros al 31 de Diciembre de 2012</b>	<b>650</b>	<b>3,911</b>	<b>23,503</b>	<b>3,346</b>	<b>31,410</b>
Al 1 de enero de 2013					
Valor neto en libros	650	3,911	23,503	3,346	31,410
Adiciones		1,897	1,511	2,251	5,660
Cargo por amortización	(104)	(723)	(2,277)	(306)	(3,411)
<b>Valor neto en libros al 31 de Diciembre de 2013</b>	<b>546</b>	<b>5,085</b>	<b>22,737</b>	<b>5,291</b>	<b>33,660</b>
Costo o valuación	1,911	6,591	50,133	7,302	65,939
Amortización acumulada	(1,365)	(1,506)	(27,396)	(2,012)	(32,279)
<b>Valor neto en libros al 31 de Diciembre de 2013</b>	<b>546</b>	<b>5,085</b>	<b>22,737</b>	<b>5,291</b>	<b>33,660</b>

El gasto de amortización por los años terminados al 31 de diciembre se ha distribuido en el estado consolidado de resultados integrales como sigue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>S/.000</b>	<b>S/.000</b>
Costo de Ventas (Nota 21)	2,591	2,385
Gastos de Administración (Nota 23)	820	607
	<b>3,411</b>	<b>2,992</b>

## 15 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTROS

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
<b>Porción Corriente</b>		
Facturas por Pagar	110,783	63,889
Tributos y Contribuciones sociales	4,936	13,146
Remuneraciones y participaciones en la utilidades por pagar	18,519	13,731
Ingresos percibidos por anticipado	1,123	1,777
Depositos en Garantia	2,068	-
Diversas	<u>2,116</u>	<u>1,101</u>
Total Porcion Corriente	<u>139,545</u>	<u>93,644</u>
<b>Porción No Corriente</b>		
Facturas por pagar	29,956	36,404
Impuestos y contribuciones sociales	-	585
Aporte asociación en participacion WC	<u>10,920</u>	<u>-</u>
Total Porcion No Corriente	<u>40,876</u>	<u>36,989</u>
<b>Total</b>	<u>180,421</u>	<u>130,633</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, 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, 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.

Tributos y Contribuciones sociales,

Corresponden principalmente al impuesto a la renta de tercera categoría y a las contribuciones sociales de los trabajadores.

Participación en las utilidades -

De acuerdo con la legislación vigente, la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía es 5% de la renta neta determinada de acuerdo con la legislación del impuesto a la renta (nota 26). Esta participación es gasto deducible para propósitos del cálculo del impuesto a la renta.

Al 31 de diciembre de 2013, el gasto por participación de los trabajadores corriente ascendió a S/. 3,713 mil (S/.4.354 mil al 31 de diciembre de 2012).

## 16 PROVISIONES

A 31 de diciembre el movimiento de la cuenta es el siguientes:

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Saldo Inicial	4,670	733
Adiciones	688	5,454
Extornos		
Pagos realizados	(699)	(1,517)
Total	<u>4,659</u>	<u>4,670</u>

Las provisiones generadas en el año 2013, corresponden principalmente a demandas interpuestas por nuestros clientes ante el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la protección de la Propiedad Intelectual (INDECOPI). Los saldos a 31 de diciembre del 2012, comprenden principalmente a la provisión estimada por la empresa para futuras contingencias frente a la administración tributaria (SUNAT).

## 17 ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES

Esta cuenta comprende los pagos recibidos de los clientes de la división del negocio inmobiliario por las letras que aceptan en la fecha de suscripción de los contratos de venta de terrenos que realizan durante el período de su habilitación (entre 12 y 18 meses) y antes de que el Grupo realice su entrega física 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 al 31 de diciembre es el que sigue:

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Saldo Inicial	185,335	163,306
Anticipos recibidos en el año	294,042	205,587
Anticipos abonados a ingresos	<u>(300,316)</u>	<u>(183,558)</u>
Saldo Final	<u>179,061</u>	<u>185,335</u>

## 18 OBLIGACIONES FINANCIERAS

El saldo de esta cuenta comprende:

	Total		Corriente		No Corriente	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	S/.000	S/.000	S/.000	S/.000	S/.000	S/.000
Terceros (a)	156,048	204,388	41,435	95,454	114,612	108,934
Préstamos Bancarios (b)	118,142	98,700	34,543	24,104	83,600	74,596
Instrumentos Financieros ©	118,662	-	61,869	-	56,794	-
Arrendamientos financieros (d)	27,363	4,655	4,619	1,668	22,743	2,987
<b>Total Deuda</b>	<b>420,215</b>	<b>307,743</b>	<b>142,466</b>	<b>121,226</b>	<b>277,749</b>	<b>186,517</b>

a) Los préstamos por pagar a terceros, corresponden a varios préstamos financieros, recibidos durante el periodo. Estos préstamos tienen vencimientos que fluctúan entre enero 2013 y junio del 2018 y no tiene garantías específicas. Asimismo, devengan tasas de intereses para el 2013 de 11.72% anual (12.90% para el 2012).

b) Préstamos bancarios –

Los prestamos bancarios tienen vencimiento hasta el año 2021 y presentan una tasa promedio de 6.58%. Los préstamos bancarios se encuentran garantizados con hipotecas y fideicomisos.

c) Instrumentos Financieros-

Corresponden a bonos emitidos en febrero del 2013 con la finalidad de reestructura parte de las obligaciones financieras..

Los papeles comerciales se emitieron en 4 series, 1 en soles y 3 en dólares con la finalidad de obtener capital de trabajo.

d) Arrendamiento Financiero.

Las deudas de arrendamiento financiero están garantizadas con los bienes adquiridos.

El valor presente de los arrendamientos financieros son los siguientes:

	Total	
	2013	2012
	S/.000	S/.000
Hasta 1 año	11,276	1,764
Mayor a 1 año y hasta 5 años	22,743	18,634
	34,019	20,398
Cargos Financieros futuros sobre contratos de Arrendamiento Financiero	(6,655)	(188)
Valor presente de las obligaciones por contratos de Arrendamiento Financiero	27,364	20,210

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

	<b>Total</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>S/.000</b>	<b>S/.000</b>
Menores a 1 año	112,661	60,594
De 1-2 años	171,538	138,222
De 2-5 años	101,578	90,407
Mas de 5 años	34,438	18,520
	<u>420,215</u>	<u>307,743</u>

El valor en libros de las obligaciones financieras, están denominados de la siguiente manera:

	<b>Total</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>S/.000</b>	<b>S/.000</b>
Total dólares	403,621	307,743
Total soles	16,594	-
	<u>420,215</u>	<u>307,743</u>

## 19 IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>S/.000</b>	<b>S/.000</b>
Impuestos Diferidos Activos:		
Impuesto diferido activo que se recuperará después de 12 meses	(2,044)	(9,307)
Impuesto diferido activo que se recuperará dentro de 12 meses	(3,655)	(869)
Total Impuesto Diferido Activo	<u>(5,699)</u>	<u>(10,176)</u>
Impuestos Diferidos Pasivos:		
Impuesto diferido pasivo que se recuperará después de 12 meses	24,545	25,041
Impuesto diferido pasivo que se recuperará dentro de 12 meses	2,807	5,705
Total Impuesto Diferido Pasivo	<u>27,352</u>	<u>30,746</u>
Impuesto Diferido Pasivo	<u>21,653</u>	<u>20,570</u>

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

	<u>2013</u> <u>S/.000</u>	<u>2012</u> <u>S/.000</u>
Al 1 de enero	20,570	23,708
Abonado al estado de resultados integrales	1,083	(3,138)
Al 31 de diciembre	<u>21,653</u>	<u>20,570</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>Ganancia de valor razonable</u> <u>S/.000</u>	<u>Otros</u> <u>S/.000</u>	<u>Total</u> <u>S/.000</u>
<b>Pasivo Diferido</b>					
Al 1 de enero de 2012	8,106	1,560	10,442	13,502	33,610
Cargado a resultados	3,258	68	1,944	(8,134)	(2,864)
Al 31 de diciembre del 2012	11,364	1,628	12,386	5,368	30,746
Cargado a resultados	(6,603)	(135)	4,162	(818)	(3,394)
Al 31 de diciembre del 2013	<u>4,761</u>	<u>1,493</u>	<u>16,548</u>	<u>4,550</u>	<u>27,352</u>

	<u>Provisiones</u> <u>S/.000</u>	<u>Ingresos Financieros</u> <u>S/.000</u>	<u>Otros</u> <u>S/.000</u>	<u>Total</u> <u>S/.000</u>
<b>Activo Diferido</b>				
Al 1 de enero de 2012	3,028	1,623	5,251	9,902
Cargado a resultados	1,070	3,104	(3,900)	274
Al 31 de diciembre del 2012	4,098	4,727	1,351	10,176
Cargado a resultados	(2,392)	(1,633)	(452)	(4,477)
Al 31 de diciembre del 2013	<u>1,706</u>	<u>3,094</u>	<u>899</u>	<u>5,699</u>

## 20 PATRIMONIO

### a) Capital -

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el capital social de la Compañía está representado por S/. 171,254 mil acciones comunes de S/.1.00 de valor nominal cada una, suscritas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la estructura de participación accionaria en el capital social de la Compañía es como sigue:

<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 al 10.00	1	1.60
De 40.01 al 50	<u>2</u>	<u>98.38</u>
	<u>4</u>	<u>100</u>

b) 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.

c) Resultados acumulados -

Los dividendos que se distribuyan a accionistas distintos de personas jurídicas domiciliadas, están afectos a la tasa del 4.1% por concepto de impuesto a la renta de cargo de estos accionistas; dicho impuesto es retenido y liquidado por la Compañía.

En Junta General de Accionistas de fecha de 20 de marzo de 2013 se acordó distribuir dividendos correspondientes a los resultados del ejercicio 2012 por S/.15.5 millones (S/ 0.11284417 por acción).

En Junta General de Accionistas de fecha de 18 de marzo de 2012 se acordó distribuir dividendos correspondientes a los resultados del ejercicio 2011 por S/.13.5 millones (S/ 0.11702386 por acción).

## 21 COSTO DE VENTAS

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Inventario inicial de inmuebles terminados	56,472	166,124
Inventario inicial de proyectos en curso	179,163	107,207
Consumo de materias primas e insumos	63,915	12,840
Mano de obra directa (Nota 24)	31,472	28,696
Servicio prestado por terceros (a)	207,068	149,189
Depreciación (nota 12)	4,671	5,078
Amortización (nota 14)	2,591	2,385
Costo Financiero	37,100	24,200
Cargas diversas de gestión y provisiones	2,053	974
Otros costos de producción (b)	33,493	27,834
Inventario final de proyectos en curso	(78,723)	(179,163)
Inventario final de inmuebles terminados	<u>(155,864)</u>	<u>(56,472)</u>
Total	<u>383,411</u>	<u>288,892</u>
<b>Total Costo de Ventas</b>	<b><u>383,411</u></b>	<b><u>288,892</u></b>

## 22 GASTOS DE VENTA

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Marketing y publicidad	13,534	11,837
Otros servicios de terceros	2,773	2,048
Cargas diversas de gestión y provisiones	990	1,000
Cargas de Personal (nota 24)	10,613	7,242
Total	<u>27,910</u>	<u>22,127</u>

## 23 GASTO DE ADMINISTRATIVOS

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Cargas de Personal (nota 24)	39,047	31,179
Alquileres	1,398	2,429
Honorarios	6,383	6,304
Mantenimiento	371	330
Otros servicios de terceros	4,752	3,456
Gastos Bancarios	3,928	3,417
Cargas diversas de gestión y provisiones	6,239	7,294
Depreciación (nota 12)	1,560	1,113
Amortización (nota 14)	820	607
Total	<u>64,498</u>	<u>56,129</u>

## 24 CARGAS DE PERSONAL

A continuación se presenta la composición de los gastos de personal:

	<u>Costo de Ventas</u> <u>Nota 21</u>		<u>Gastos de Ventas</u> <u>Nota 22</u>		<u>Gastos administración</u> <u>Nota 23</u>	
	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Sueldos	20,061	17,053	6,378	4,443	18,692	16,124
Gratificaciones	3,692	3,534	1,342	1,074	4,040	3,260
Seguridad y provisión social	2,106	2,622	662	539	2,359	2,165
Compensación por tiempo de servicios	1,967	1,808	620	434	2,084	1,781
Vacaciones	1,857	1,654	631	428	1,895	1,614
Otros gastos de personal	1,789	2,025	980	323	9,977	6,235
Total	<u>31,472</u>	<u>28,696</u>	<u>10,613</u>	<u>7,242</u>	<u>39,047</u>	<u>31,179</u>
Número de Trabajadores	<u>2,594</u>	<u>2,451</u>	<u>171</u>	<u>147</u>	<u>381</u>	<u>395</u>

El incremento de estos gastos se debe al incremento de las operaciones, nuevos proyectos inmobiliarios, nuevas operaciones de estacionamientos, etc.

## 25 GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros por los años terminados al 31 diciembre del 2013 comprenden principalmente, gastos por intereses sobre préstamos, que ascienden a S/. 9,984 millones y (S/. 10,852 millones para el 2012)

## 26 GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA

- a) De acuerdo con la legislación vigente cada Compañía está sujeta en forma individual a los impuestos que le sean aplicables.
- b) 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 separados, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente.

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Impuesto corriente	20,275	27,001
Total del impuesto diferido	<u>1,083</u>	<u>(3,138)</u>
<b>Total</b>	<u><u>21,358</u></u>	<u><u>23,863</u></u>

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

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Utilidad antes del impuesto a la renta	<u>67,694</u>	<u>67,244</u>
Impuesto calculado aplicando tasa teórica	20,308	20,173
Efecto del impuesto por: Gastos no deducibles neto	<u>1,050</u>	<u>3,690</u>
<b>Total</b>	<u><u>21,358</u></u>	<u><u>23,863</u></u>

- d) 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 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 2009 al 2012 están abiertos a fiscalización. 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.

- e) 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.
- f) Impuesto Temporal a los Activos Netos –  
Grava a los generadores de rentas de tercera categoría sujetos al régimen general del Impuesto a la Renta. La tasa del impuesto es de 0.5% aplicable al monto de los activos netos que excedan S/.1 millón.

El monto efectivamente pagado podrá utilizarse como crédito contra los pagos a cuenta del Régimen General del Impuesto a la Renta o contra el pago de regularización del Impuesto a la renta del ejercicio gravable al que corresponda.

## 27 UTILIDAD POR ACCIÓN

La utilidad por acción básica se calcula del dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación en el año

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
Utilidad Neta Atribuible	<u>46,337</u>	<u>43,381</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación de S/. 1 cada acción	<u>171,254</u>	<u>119,634</u>
Utilidad por acción	<u>0.2706</u>	<u>0.3626</u>

La Compañía no tiene deudas con efecto diluyente por lo que la utilidad básica por acción es a su vez su utilidad diluida por acción.

## 28 CONTRATOS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

### 29.1 Contratos

#### I. Los Portales S.A.-

##### División Vivienda-

###### a) Fideicomiso en Administración de Flujos y Garantía – Proyecto Techo Propio Sol de Piura.-

Suscrito con fecha 24 de agosto de 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 encontrará 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.

###### b) Contrato de Financiamiento a la Construcción y Constitución de Garantía Hipotecaria – Proyecto MiVivienda “Villas del Sol de Ica”.-

Suscrito el 16 de febrero de 2011 con el BBVA Banco Continental, en virtud del cual dicha institución conviene en otorgar a Los Portales un financiamiento para el Proyecto MiVivienda Villas del Sol de Ica, ubicado en el Distrito, Provincia y Departamento de Ica, de US\$ 2'000,000 para la construcción del Proyecto y US\$ 1'000,000 para la emisión de cartas fianzas. Asimismo, Los Portales hipoteca el inmueble sobre el que se desarrollará el Proyecto para garantizar el financiamiento antes indicado.

###### c) Contrato de Financiamiento a la Construcción y Constitución de Garantía Hipotecaria – Proyecto MiVivienda “Villas del Sol de Piura”.-

Suscrito el 31 de enero de 2012 con el BBVA Banco Continental, en virtud del cual dicha institución conviene en otorgar a Los Portales un financiamiento para el Proyecto MiVivienda Villas del Sol de Piura, ubicado en el Distrito, Provincia y Departamento de Piura, de US\$ 300,000 para la construcción del Proyecto y US\$ 700,000 para la emisión de cartas fianzas. Asimismo, Los Portales hipoteca el inmueble sobre el que se desarrollará el Proyecto para garantizar el financiamiento antes indicado.

###### d) Contrato de Financiamiento a la Construcción y Constitución de Garantía Hipotecaria – Proyecto Multifamiliar “Terrazas II”.-

Suscrito el 05 de junio de 2012 con el BBVA Banco Continental, en virtud del cual dicha institución conviene en otorgar a Los Portales un financiamiento para el Proyecto Multifamiliar Terrazas II ubicado en el Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima, de US\$ 200,000 para la construcción del Proyecto y US\$ 500,000 para la emisión de cartas fianzas. Asimismo, Los Portales

hipoteca el inmueble sobre el que se desarrollará el Proyecto para garantizar el financiamiento antes indicado.

e) Contrato de Financiamiento a la Construcción y Constitución de Garantía Hipotecaria – Proyecto Multifamiliar “Golf Los Andes”.-

Suscrito el 24 de agosto de 2012 con el BBVA Banco Continental, en virtud del cual dicha institución conviene en otorgar a Los Portales un financiamiento para el Proyecto Multifamiliar Golf Los Andes, ubicado en el Distrito de Lurigancho – Chosica, Provincia y Departamento de Lima, de US\$ 1'000,000 para la construcción del Proyecto y US\$ 800,000 para la emisión de cartas fianzas. Asimismo, Los Portales hipoteca el inmueble sobre el que se desarrollará el Proyecto para garantizar el financiamiento antes indicado.

f) Contrato de Financiamiento a la Construcción y Constitución de Garantía Hipotecaria – Proyecto Multifamiliar “Sol de Carabaylo III”.-

Suscrito el 24 de agosto de 2012 con el BBVA Banco Continental, en virtud del cual dicha institución conviene en otorgar a Los Portales un financiamiento para el Proyecto Multifamiliar Sol de Carabaylo III, ubicado en el Distrito de Carabaylo, Provincia y Departamento de Lima, de US\$ 1'000,000 para la construcción del Proyecto y US\$ 500,000 para la emisión de cartas fianzas. Asimismo, Los Portales hipoteca el inmueble sobre el que se desarrollará el Proyecto para garantizar el financiamiento antes indicado.

g) Contratos de Préstamo y Constitución de Hipotecas con HSBC.-

El 04 de julio de 2012 se suscribió un Contrato de Préstamo y uno de Constitución de Hipotecas con el HSBC Bank Perú S.A., en virtud del cual dicha institución conviene en otorgar a Los Portales un préstamo de hasta US\$ 2'500,000 para financiar proyectos de habilitación urbana y/o vivienda. Para garantizar dicho préstamo se han constituido las siguientes garantías: (i) hipoteca sobre un inmueble ubicado en Piura y un inmueble ubicado en Chimbote; (ii) Contrato de Cobranza en Garantía de letras; (iii) Contrato de Garantía Mobiliaria sobre depósitos en cuenta.

El 08 de febrero de 2013 se suscribió un nuevo Contrato de Préstamo y uno de Constitución de Hipotecas con el HSBC Bank Perú S.A., en virtud del cual dicha institución conviene en otorgar a Los Portales un préstamo adicional de hasta US\$ 2'500,000 para financiar proyectos de habilitación urbana y/o vivienda. Para garantizar dicho préstamo se han constituido las siguientes garantías: (i) hipotecas sobre 5 (cinco) inmuebles ubicados en Piura, Chimbote (Ancash) e Ica; (ii) Contrato de Garantía Mobiliaria sobre depósitos en cuenta.

h) Contrato de Arrendamiento de Inmuebles para oficinas sede Vivienda.-

Suscrito el 11 de Junio de 2010 con Inmobiliaria Batrun SAC, respecto del inmueble ubicado en Independencia N° 452, Miraflores. El plazo original del contrato era de 5 años y 2 meses. Ha sido ampliado mediante adendum suscrito el 26 de Julio de 2012, por el plazo máximo de 10 años contados hasta el 07 de Agosto de 2020.

i) Contrato de Financiamiento a la Construcción y Constitución de Garantía Hipotecaria – Proyecto MiVivienda “Villas de la Pradera de Chimbote”.-

Suscrito el 08 de febrero de 2013 con el Banco Interamericano de Finanzas, en virtud del cual dicha institución conviene en otorgar a Los Portales un financiamiento para el Proyecto Villas de la Pradera de Chimbote, ubicado en el Distrito de Nuevo Chimbote, Provincia del Santa y Departamento de Ancash, ascendente a: (i) S/. 3'844,069.00 para avance de obra y (ii) S/. 2'508,674.00 para la emisión de cartas fianzas. Asimismo, Los Portales hipoteca el inmueble sobre el que se desarrollará el Proyecto para garantizar el financiamiento antes indicado.

j) Fideicomiso de Titulización y Emisión de Bonos.-

Suscrito con fecha 22 de marzo 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 aporta dinero al Fideicomiso y recibe un Bono en valor equivalente, con la finalidad de que el Patrimonio Fideicometido adquiera terrenos en la ciudad de Tacna. 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 depositadas en la cuenta del Patrimonio Fideicometido. El monto de la emisión será de hasta por un monto máximo de US\$ 10'000,000.00.

Las letras emitidas por la venta al crédito se giran por el Patrimonio Fideicometido a favor de Los Portales a cuenta del reembolso por el pago de los servicios de gerenciamiento, construcción y otros que se originen a Los Portales por la ejecución de los Proyectos Inmobiliarios y a cuenta de la amortización del Bono de Titulización que se emita.

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 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.

k) Contrato de Financiamiento a la Construcción y Constitución de Garantía Hipotecaria – Proyecto “Villas del Sol de Ica II”.-

Suscrito el 09 de abril de 2013 con el BBVA Banco Continental, en virtud del cual dicha institución conviene en otorgar a Los Portales un financiamiento para el Proyecto Villas del Sol de Ica II, ubicado en el Valle de Ica, Sector San José, Distrito Provincia y Departamento de Ica, ascendente a: (i) US\$. 300,000.00 para avance de obra y (ii) US\$. 300,000.00 para la emisión de cartas fianzas. Asimismo, Los Portales hipoteca el inmueble sobre el que se desarrollará el Proyecto para garantizar el financiamiento antes indicado.

l) Convenio Marco de Operatividad para la Financiación de Unidades Inmobiliarias dentro del Programa Techo Propio y su Adenda– Proyectos “Sol de la Florida – I Etapa”, “Sol de la Florida – II Etapa” y “Sol de la Florida – III Etapa”

Suscritos el 15 de febrero y el 16 de Mayo de 2013, respectivamente, con la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Ica, en virtud del cual se establece el procedimiento operativo que regule las ventas de los inmuebles de los Proyectos “Sol de la Florida – I Etapa”, Sol de la Florida – II Etapa” y “Sol de la Florida – III Etapa”, ubicados en el Distrito Provincia y Departamento de Ica, con el financiamiento de créditos hipotecarios complementarios del programa Techo Propio otorgados por la Caja a sus clientes. El Proyecto se financiará con el producto de la venta de los inmuebles pagados con las cuotas iniciales de los clientes, el BFH y parcialmente con el desembolso de los Créditos Hipotecarios otorgados por la Caja a sus clientes.

m) Convenio Marco Operativo, para el Otorgamiento de Créditos Complementarios con el Programa

Techo Propio para la Adquisición de Viviendas y Emisión de Cartas Fianzas con Constitución de Hipoteca– Proyecto “Sol de Ica – IX Etapa”

Suscrito el 04 de noviembre de 2011 con la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Ica, en virtud del cual dicha entidad conviene en otorgar a Los Portales un financiamiento para el Proyecto “Sol de Ica – IX Etapa”, ubicado en el Distrito Provincia y Departamento de Ica hasta por la suma de S/. 2’505,600.00 en la forma de línea de cartas fianzas. Asimismo, Los Portales hipoteca el inmueble sobre el que se desarrollará el Proyecto para garantizar el financiamiento antes indicado.

**División de Hoteles -**

a) Contrato de Usufructo del Country Club Lima Hotel -

Con fecha 20 de noviembre del 2009, la Asociación Real Club de Lima y Los Portales S.A. suscribieron un Contrato de Usufructo elevado a Escritura Pública en la misma fecha, mediante el cual la Asociación Real Club de Lima otorgó en usufructo por veinte años el Country Club Lima Hotel, es decir, hasta el año 2029.

b) Contrato de Usufructo de Los Portales Hotel Chiclayo -

Suscrito con fecha 23 de octubre de 2009 entre la empresa Naymlap Inn S.A.C. y la Compañía, por el cual la primera entrega en usufructo el inmueble ubicado en la Av. Saenz Peña y Calle Tacna No. 396-954, Ciudad de Chiclayo, sobre el cual opera Los Portales Hotel Chiclayo, por el plazo de 20 años, contados a partir de la suscripción de la Escritura Pública de misma fecha, es decir, hasta el año 2029.

c) Contrato de Usufructo de Los Portales Hotel Cusco -

Suscrito con fecha 30 de noviembre de 2010 entre Cadena Hotelera Turística Cusco S.A. y la Compañía, por el cual la primera entrega en usufructo el inmueble ubicado en la Av. El Sol No. 602, Distrito, Provincia y Departamento de Cuzco sobre el cual opera Los Portales Hotel Cuzco, por el plazo de 20 años, contados a partir de la entrega del inmueble y de los bienes muebles; es decir, hasta octubre del año 2030.

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

Elevado a Escritura Pública el 23 de junio de 2003 y suscrito en el mismo mes, 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.

Este contrato estará vigente hasta el plazo de vigencia del usufructo indicado en a).

e) Contrato de Usufructo de Inmueble colindante con el Hotel Los Portales Piura.-

Suscrito con fecha 07 de julio de 2011 entre Maria Elvia Cedano Orbegoso y la Compañía, por el cual la primera entrega en usufructo el inmueble ubicado en Calle Lima N° 868, Piura (área 205.79 m2), colindante con Hotel LP Piura, por el plazo de 20 años, es decir, hasta el año 2031.

f) Contrato de Crédito a Mediano Plazo – CIFI.-

Suscrito con fecha 11 de abril de 2012 entre Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura, S.A. – CIFI y la Compañía, mediante el cual los Prestamistas otorgan un crédito a mediano plazo a favor Los Portales S.A. hasta por US \$ 6'000,000.00 (Seis millones y 00/100 Dólares Americanos), de conformidad con los términos y condiciones establecidas en el presente Contrato.

g) Contrato de Crédito a Mediano Plazo – CII.-

Suscrito con fecha 19 de noviembre de 2013 entre Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura, S.A. – CIFI y la Compañía, con la intervención de la Corporación Interamericana de Inversiones – CII, mediante el cual se incorpora como Nuevo Prestamista a CII al Contrato de Crédito a mediano plazo que suscribiera la compañía con CIFI el 11 de abril de 2012. En virtud del contrato quedó establecido que CIFI asumió la obligación de otorgar un financiamiento a favor Los Portales S.A. hasta por US \$ 5'000,000.00 (Cinco Millones y 00/100 Dólares Americanos) y CII asumió la obligación de otorgar un financiamiento hasta por US\$ 3'500,000.00 (Tres Millones Quinientos Mil y 00/100 Dólares Americanos), de conformidad con los términos y condiciones establecidas en el presente Contrato.

h) Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía.-

Suscrito con fecha 11 de abril de 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 con éstas el 11 de abril de 2012 y el 19 de noviembre de 2013, respectivamente.

i) Contrato de Arrendamiento.-

Suscrito el 13 de agosto de 2012 con los señores Rosty Trujillo Aliaga y Criselly Paholy Rodríguez Renilla de Trujillo, en virtud del cual Los Portales S.A. toma en arrendamiento el Inmueble ubicado en la Mz. Z, Lote 13, Urb. El Retablo, Distrito de Comas, por el plazo de 10 años. El inmueble será destinado para la puesta en funcionamiento de un nuevo local del restaurante “Pollo Stop”.

j) Contrato de Gerenciamiento de Hotel Las Arenas de Máncora -

Suscrito con fecha 01 de noviembre de 2012 entre Inversiones Costa Norte S.A. y la Compañía, por el cual la primera entrega a la Compañía el gerenciamiento de la operación y administración, del Hotel Las Arenas de Máncora, ubicado en parte del área del Predio denominado Lote 1-A, Sector Lado Izquierdo de la Carretera Antigua Carretera Talara – Mancora, Km. 1213 + 756 y 1214 + 756, Mancora, Talara, Piura, por el plazo de 15 años, contados a partir de firma del Contrato de Gerenciamiento.

### **División de Playas de Estacionamiento.-**

#### a) Contrato de Concesión de la 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 comprendió la superficie, el suelo y el subsuelo de la Calle Dionisio Derteano. El monto total de la inversión fue de US\$ 5 millones y se construyó estacionamientos para 490 vehículos. El plazo de la concesión (de treinta años), vence el 9 de enero de 2028 y es renovable de mutuo acuerdo.

#### b) Contrato de Concesión de la Playa de Estacionamiento Parque Avelino Cáceres.-

Suscrito el 17 de enero de 1997 entre la Municipalidad de San Isidro y DELBRASA en su calidad de empresa asociante en la asociación en participación con la Compañía para la ejecución del proyecto denominado "Remodelación Parque Andrés Avelino Cáceres". El proyecto se desarrolló en un terreno de uso público de aproximadamente 14,000 m2 ubicado en el distrito de San Isidro, que comprende la superficie, suelo y subsuelo de los parques Andrés Avelino Cáceres y Andrés Reyes. El monto total de la inversión efectuada en la construcción de un estacionamiento subterráneo de 545 cocheras fue de US\$5 millones. El plazo de la concesión (de treinta años), vence el 17 de enero de 2027 y es renovable de mutuo acuerdo.

#### c) Contrato de Préstamo dinerario con el Banco Santander Perú S.A. -

El 20 de diciembre de 2010 fue suscrita la Escritura Pública de Préstamo Dinerario que otorgó el Banco Santander Perú S.A. a favor de La Compañía por US\$ 3.5 millón a un plazo de 5 años con cuotas trimestrales. El mencionado préstamo se encuentra garantizado con el Fideicomiso Fiduciaria GBC S.A. (Fiduperú) suscrito el 20 de diciembre de 2010.

#### d) Contrato de Préstamo dinerario con Santander Overseas Bank, INC.-

El 24 de junio de 2013 fue suscrita la Escritura Pública de Préstamo Dinerario, otorgada ante Notario Público de Lima Luis Dannon Brender, que otorgó el Santander Overseas INC. a favor de La Compañía por US\$ 10 millones a un plazo de 5 años. Parte del mencionado préstamo se utilizará para cancelar el préstamo que fuera otorgado por Banco Santander Perú S.A., según Escritura Pública de Préstamo Dinerario de fecha 20 de diciembre de 2010.

El mencionado préstamo se encuentra garantizado con el Fideicomiso Fiduciaria GBC S.A. (Fiduperú) suscrito el 20 de diciembre de 2010.

#### e) Fideicomiso Fiduciaria GBC S.A. (Fiduperú).-

El 20 de diciembre de 2010 fue suscrita la Escritura Pública de Constitución de Fideicomiso de Administración de Fondos y Garantía 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.

El Contrato de Fideicomiso fue modificado mediante un Primer Addendum de fecha 19 de enero de 2011, elevada a Escritura Pública de fecha 07 de febrero de 2011, ante Notario Público de Lima, Dr. Aldo Espinosa Ore, mediante la cual el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO A, y FIDUPERÚ establecieron el monto de pago y cancelación de la Segunda Emisión de los Bonos Corporativos denominados “Bonos Los Portales – Segunda Emisión”.

Asimismo, el Contrato de Fideicomiso fue posteriormente modificado mediante Adenda N° 1 de fecha 27 de junio de 2012, elevada a Escritura Pública de fecha 02 de julio de 2012, ante Notario Público de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, mediante la cual el Fideicomitente, el Fideicomisario A, y FiduPerú enmendaron el Anexo C del Contrato, en el cual se establece el Cronograma de Pagos.

Por último, mediante Segunda Modificación al Contrato de Fideicomiso de fecha 24 de junio de 2013, elevado ante Notario Público de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, las partes modificaron el Contrato, incorporando al Santander Overseas INC. como Fideicomisario B.

f) Contrato de Concesión de la Playa de Estacionamiento Ovalo Gutiérrez.-

Mediante la fusión por absorción de Inversiones de Estacionamientos S.A. 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 infraestructura, construcción y explotación del estacionamiento subterráneo que tiene 213 cocheras, por un plazo de 21 años que vence en el año 2027.

g) Contrato de Concesión de la Playa de Estacionamiento del Estadio Nacional.-

Suscrito el 22 de Agosto de 2011 entre el Instituto Peruano del Deporte - IPD y la Compañía, mediante el cual el primero le otorgó en Concesión la operación y mantenimiento de la Playa de Estacionamiento del Estadio Nacional por el plazo de 10 (diez) años, es decir, hasta el 2021.

h) Contrato Lima Airport Partners.-

Suscrito el 01 Setiembre 2011 entre Lima Airport Partners S.R.L. - LAP y la Compañía, mediante el cual el primero otorga en Concesión la Playa de Estacionamiento del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez por el plazo de 3 (tres) años, es decir, hasta el 2014.

**General.-**

a) Convenio Marco Edificio Proyecto Sede Corporativa.-

El 14 de octubre de 2010 fue suscrito el Convenio Marco entre la Compañía, Drokasa Perú S.A. y JE Construcciones Generales S.A., en virtud del cual las partes acuerdan la construcción de un Edificio Corporativo de Oficinas, a desarrollarse en el inmueble ubicado en Jirón Mariscal La Mar N° 991-995, esquina con la Av. Del Ejército N° 2090, Distrito de Magdalena, Provincia y Departamento de Lima. El inmueble será construido por JE Construcciones Generales S.A. y una vez terminado se venderá a la Compañía y Drokasa Perú S.A. Durante el 2010 la Compañía ha otorgado US\$ 1,5 millón como depósitos en garantía por esta obra, el cual se aplicará al valor de compra del inmueble cuando se concluya el mismo.

b) Contrato de Arrendamiento Financiero Edificio Proyecto Sede Corporativa.-

El 11 de agosto de 2011 fue suscrita la Escritura Pública entre Los Portales S.A. y el Banco Santander

Perú S.A.A. mediante la cual el banco otorga en arrendamiento financiero el futuro Edificio Corporativo de Oficinas, a desarrollarse en el inmueble ubicado en Jirón Mariscal La Mar N° 991-995, esquina con la Av. Del Ejército N° 2090, Distrito de Magdalena, Provincia y Departamento de Lima a

Los Portales S.A. Cabe indicar que previamente a ello, Los Portales S.A. cedió al banco el derecho de opción de compra que éste tenía con el constructor (JE Construcciones Generales S.A

Con fecha 11 de enero de 2013 se suscribió una Adenda al Contrato, en virtud de la cual las partes modificaron el importe del capital financiado y como consecuencia de ello modificaron el cronograma de pagos.

c) Contrato de Línea de Préstamo comercial con BBVA Banco Continental.-

Suscrito con fecha 06 de julio de 2009 entre BBVA Banco Continental y Los Portales Negocios Inmobiliarios SAC, empresa absorbida 01 de noviembre de 2009 por Los Portales S.A., mediante el cual el Banco otorga una línea de préstamo comercial a favor de la empresa.

El Préstamo se encuentra garantizado con la hipoteca hasta por US\$ 2'600,000.00, constituida sobre el Sub Lote 10-A, Distrito de Carabaylo, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 12649922 del Registro de Predios de Lima.

d) Contrato Marco para la Constitución de un Fideicomiso de Titulización.-

Suscrito el 21 de Noviembre de 2012 con Continental Sociedad Titulizadora S.A. en calidad de Fiduciaria y Los Portales S.A. en calidad de Servidor y Originador, en virtud del cual se acordaron los términos y condiciones generales de acuerdo a los cuales el Originador, en una o más oportunidades, transferirá fiduciariamente: (i) cuentas por cobrar cedidas que se encuentran respaldadas en letras de cambio derivadas de Contratos de Compraventa Garantizada originados por la venta al crédito de lotes de terreno en el marco de sus negocios de habilitación urbana, con la finalidad que se incorporen a uno o más patrimonios fideicometidos que servirán de respaldo de una o más emisiones, hasta por un total en circulación de US\$ 60'000,000.00 o su equivalente en Nuevos 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.

e) Acto Constitutivo de Fideicomiso de Titulización.-

Acto Constitutivo de Fideicomiso de Titulización correspondiente a la Primera Emisión del "Primer Programa de Bonos de Titulización de cuentas por cobrar de Los Portales S.A. – Negocio Inmobiliario", elevado a Escritura Pública de fecha 03 de diciembre de 2012, ante Notario Público de Lima. Dra. Carola Cecilia Hidalgo Moran 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 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\$ 25'000,000.00.

f) Acto Constitutivo del Fideicomiso de Garantía de Inmuebles.-

Contrato celebrado entre Los Portales S.A., Continental Sociedad Titulizadora S.A. y el BBVA Banco Continental y elevado a Escritura Pública de fecha 03 de diciembre de 2012 ante Notario Público de Lima Dra. Carola Cecilia Hidalgo Moran, mediante el cual se transfieren en fiducia los lotes correspondientes a las cuentas por cobrar mediante el Acto Constitutivo de Fideicomiso de Titulización correspondiente a la Primera Emisión del “Primer Programa de Bonos de Titulización de cuentas por cobrar de Los Portales S.A. – Negocio Inmobiliario”, elevado a Escritura Pública de fecha 03 de diciembre de 2012.

g) Primer Programa de Papeles Comerciales – Primera Emisión.-

Con fecha 21 de junio de 2013 se aprobó, a través del Sistema E-Prospectus, el trámite anticipado y el registro del Primer Prospecto Marco correspondiente a los valores a emitirse dentro del Primer Programa de Papeles Comerciales de Los Portales. Los instrumentos a colocar fueron obligaciones de corto plazo dentro del Primer Programa de Papeles Comerciales de Los Portales – Primera Emisión, con un valor nominal de US\$ 1,000.00 por cada obligación de corto plazo, en Dólares de los Estados Unidos de América, a un plazo de 360 días y con fecha de redención al 30 de junio de 2014.

h) Primer Programa de Papeles Comerciales – Segunda Emisión.-

Con fecha 22 de agosto de 2013 se formalizó la Segunda Emisión, a través del Sistema E-Prospectus, dentro del Primer Programa de Papeles Comerciales de Los Portales. Los instrumentos a colocar fueron obligaciones de corto plazo, con un valor nominal de S/. 1,000.00 por cada obligación de corto plazo, en Nuevos Soles, a un plazo de 360 días y con fecha de redención al 24 de agosto de 2014.

i) Primer Programa de Papeles Comerciales – Primera Emisión Serie C.-

Con fecha 11 de diciembre de 2013 se formalizó la emisión de la Serie C de la Primera Emisión del Primer Programa de Papeles Comerciales, a través del Sistema E-Prospectus. Los instrumentos a colocar fueron obligaciones de corto plazo, con un valor nominal de US\$. 1,000.00 por cada obligación de corto plazo, en Nuevos Soles, a un plazo de 360 días y con fecha de redención al 07 de diciembre de 2014.

## **II. Inversiones Nueva Etapa S.A.C (INESA).-**

a) Contrato de Ampliación de Línea de Crédito Indirecto y Ampliación de Hipoteca – Proyectos “Sol de Ica V, Sol de Ica VI y Sol de Ica VII”.-

Suscrito el 05 de setiembre de 2012 con la Caja Rural Señor de Luren S.A., en virtud del cual dicha institución conviene en ratificar los acuerdos previamente celebrados referente a otorgar a Inversiones Nueva Etapa un financiamiento para los Proyectos “Sol de Ica V, Sol de Ica VI y Sol de Ica VII”, ubicados en el Distrito Provincia y Departamento de Ica, y ampliar el mismo hasta por la suma de S/: 10'000,000.00 en la forma de línea de cartas fianzas. Asimismo, Inversiones Nueva Etapa amplía la hipoteca de los inmuebles sobre los que se viene desarrollando los Proyectos para garantizar el financiamiento antes indicado.

## **III. Consortio Estacionamientos Gamarra S.A.-**

a) Contrato de Concesión de la Playa de Estacionamiento Damero de Gamarra: Divino Maestro y Bauzate y Meza.-

Contrato de Concesión suscrito el 15 de abril de 2013 con la Municipalidad de La Victoria para la ejecución del proyecto denominado “Proyecto de Estacionamientos en el Damerao de Gamarra: Divino Maestro y Bauzate y Meza”, desarrollado en un terreno ubicado en el Distrito de La Victoria. El proyecto tiene contemplada la construcción de 624 estacionamientos y un área de servicios múltiples. El plazo de la concesión es de 28 (veintiocho) años contados a partir del día siguiente de la fecha suscripción del Contrato de Concesión.

#### **IV. Los Portales Construye S.A.-**

##### **a) Contrato de Asociación en Participación.-**

Contrato de Asociación en Participación suscrito el 18 de julio de 2013 con el Fondo Inmobiliario de Desarrollo de Vivienda Social – FIVIS I, representado por W Capital SAFI S.A., en virtud del cual las partes se comprometen a desarrollar el Proyecto Inmobiliario de 4 edificios de entre 12 y 18 pisos, el mismo que se desarrollará en el inmueble sito en Av. Costanera N° 1169 y Av. La Paz N° 1226, Urb. La Perla, La Perla, Callao. El plazo para la ejecución total del Proyecto Inmobiliario es de cuarenta y ocho (48) meses, siendo que el Contrato se encontrará vigente hasta que se efectúe la liquidación pactada en el mencionado Contrato.

#### **29.2 Obligaciones contingentes -**

- 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 Administración Tributaria por el ejercicio 2002 por S/. 6.1 millones, el cual a la fecha se encuentra en etapa de reclamación ante la Administración Tributaria.
- ii) Se mantiene en curso un Proceso Administrativo de Reclamación Tributaria contra la Municipalidad de Carabayllo, impugnando resoluciones de multas por S/. 4.5 millones impuestas en el ejercicio 2007 a la empresa Los Portales Negocios Inmobiliarios S.A.C., la misma que fuera absorbida por Los Portales S.A. en el mes de noviembre de 2009, por concepto de no haberse supuestamente efectuado la independización municipal de los lotes que conforman la urbanización habilitada conforme a ley por dicha empresa absorbida. Este proceso administrativo se encuentra en etapa de reclamo ante la instancia administrativa correspondiente.

#### **29.3 Compromisos -**

Al 31 de diciembre de 2013 la Compañía mantiene vigente cartas fianza No mantiene pólizas de caución ni “stand by” que garanticen contratos suscritos con terceros.

#### **29.4 Garantías -**

Al 31 de diciembre de 2013 la Compañía no mantiene avales vigentes en entidades financieras.

### **29 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE**

No existen eventos posteriores a la fecha del balance.

### **30 CUENTAS DE ORDEN**

Las cuentas de orden corresponden a cuentas de control de las letras originadas por la división Vivienda por la venta de unidades de habilitación urbana (lotes) aceptados 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 las Compañías hayan completado las obras de habilitación de los terrenos. En la fecha de suscripción de los contratos de venta de bien futuro, las letras de cambio se reconocen en cuentas de orden. Los pagos que efectúan los clientes al vencimiento de sus letras,

durante el período de habilitación de sus terrenos y antes de su entrega física, se reconocen como anticipos recibidos de clientes en el estado consolidado de situación financiera. En la fecha efectiva de entrega de los terrenos a los clientes se reconoce el ingreso por ventas con cargo a la cuenta anticipos recibidos de clientes por el total de los anticipos recibidos a esa fecha y con cargo a letras por cobrar por el saldo pendiente de cobro de las letras aceptadas por los clientes (neto de intereses por devengar). En este momento se elimina el saldo de las letras reconocido aún en cuentas de orden. Mientras las letras aceptadas por clientes se muestren en cuentas de orden no representan financieramente derechos exigibles de cobro.