

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SETIEMBRE DE 2015 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SETIEMBRE DE 2015 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

CONTENIDO

	Páginas
Estado consolidado de situación financiera	3
Estado consolidado de resultados integrales	4
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	5
Estado consolidado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	7 - 46

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

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO

		<u>Al 30 de Setiembre</u>	<u>Al 31 de diciembre</u>
	Nota	2015	2014
		S/.000	S/.000
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalente de efectivo	7	63,907	64,408
Cuentas por cobrar comerciales	8	113,985	93,628
Otras cuentas por cobrar		25,356	15,011
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	429	435
Inventarios	10	644,681	526,145
Gastos pagados por anticipado		<u>8,978</u>	<u>7,091</u>
Total activo corriente		<u>857,336</u>	<u>706,718</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por cobrar comerciales	8	221,737	163,354
Inversiones contabilizadas aplicando el método de participación	11	69,740	56,143
Propiedad, planta y equipo	12	149,995	141,970
Propiedades de inversión	13	165,302	150,703
Activos intangibles	14	<u>43,424</u>	<u>41,123</u>
Total activo no corriente		<u>650,198</u>	<u>553,293</u>
Total activo		<u>1,507,534</u>	<u>1,260,011</u>
Cuentas de orden:			
Letras aceptadas por cliente - saldo deudor	29	<u>83,759</u>	<u>82,239</u>

PASIVO Y PATRIMONIO

		<u>Al 30 de Setiembre</u>	<u>Al 31 de diciembre</u>
	Nota	2015	2014
		S/.000	S/.000
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar comerciales	15	223,793	198,460
Otras cuentas por pagar	16	230,597	172,489
Provisiones		2,552	2,220
Cuentas por pagar a partes relacionadas	9	3,864	6,193
Otros pasivos financieros	17	<u>235,631</u>	<u>201,941</u>
Total pasivo corriente		<u>696,437</u>	<u>581,303</u>
PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por pagar comerciales	15	55,331	14,491
Otras cuentas por pagar	16	10,920	10,920
Otros pasivos financieros	17	378,392	308,802
Impuesto a la renta diferido pasivo	18	<u>21,370</u>	<u>15,025</u>
Total pasivo no corriente		<u>466,013</u>	<u>349,238</u>
Total pasivo		<u>1,162,450</u>	<u>930,541</u>
PATRIMONIO			
Capital	19	171,254	171,254
Otras reservas de capital		26,565	21,243
Otros resultados integrales		1,728	889
Resultados acumulados		<u>145,537</u>	<u>136,084</u>
Total patrimonio		<u>345,084</u>	<u>329,470</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u>1,507,534</u>	<u>1,260,011</u>
Letras aceptadas por cliente - saldo acreedor	29	<u>83,759</u>	<u>82,239</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 45 forman parte de los estados financieros consolidados.

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	Nota	Al 30 de Setiembre	
		2015 S/.000	2014 S/.000
Ingresos por ventas		327,932	240,105
Ingresos por rentas y servicios prestados		98,266	97,947
Ingresos financieros		40,740	29,081
Total ingresos por ventas		<u>466,938</u>	<u>367,133</u>
Costo de venta		(238,883)	(179,620)
Costos de rentas y servicios prestados		(68,761)	(70,278)
Total costo de venta	20	<u>(307,644)</u>	<u>(249,898)</u>
Utilidad bruta	5	159,294	117,235
Gastos de ventas	21	(31,767)	(26,088)
Gastos de administración	22	(62,059)	(49,710)
Utilidad por cambios en el valor razonable de inversiones inmobiliarias	13	21,593	-
Otros ingresos		10,491	14,333
Otros gastos		(4,202)	(6,779)
Utilidad de operación		<u>93,350</u>	<u>48,991</u>
Gastos financieros	24	(7,592)	(8,331)
Diferencia en cambio, neto	3-a)	(41,454)	(19,276)
Participación en los resultados de inversiones en asociadas	11	2,115	(2)
Utilidad antes de impuesto a la renta		46,419	21,382
Impuesto a la renta	25	(13,934)	(6,633)
Utilidad del año		32,485	14,749
Otros resultados integrales:			
Ajuste por traducción de moneda extranjera		1,728	13
Resultado integral del año		<u>34,213</u>	<u>14,762</u>
Utilidad básica por acción común	26	<u>0.20</u>	<u>0.09</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 45 forman parte de los estados financieros consolidados.

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Al 30 de Setiembre 2015 y 2014

	<u>Capital</u> S/.000	<u>Otras reservas de capital</u> S/.000	<u>Otros resultados integrales</u> S/.000	<u>Resultados acumulados</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
Saldos al 1 de enero de 2014	171,254	16,445	-	94,401	282,100
Utilidad del año	-	-	-	14,749	14,749
Resultados acumulados LP USA	-	-	-	366	366
Total otros resultados integrales	-	-	13	-	13
Total resultados integrales	-	-	13	15,115	15,128
Transacciones con los accionistas:					
Transferencia a reserva legal	-	4,799	-	(4,798)	-
Incremento de capital	-	-	-	-	-
Dividendos declarados	-	-	-	-	-
Otras reservas	-	-	-	-	-
Total transacciones con los accionistas	-	4,799	-	(4,798)	-
Saldos al 30 de Setiembre de 2014	<u>171,254</u>	<u>21,244</u>	<u>13</u>	<u>104,718</u>	<u>297,228</u>
Saldos al 1 de enero de 2015	171,254	21,244	-	136,973	329,470
Utilidad del año	-	-	-	32,485	32,485
Otros resultados integrales:					
Ajuste por traducción de moneda extranjera	-	-	1,728	-	1,728
Total resultados integrales	-	-	1,728	32,485	34,213
Transacciones con los accionistas:					
Transferencia a reserva legal	-	5,321	-	(5,321)	-
Dividendos declarados	-	-	-	(18,600)	(18,600)
Total transacciones con los accionistas	-	5,321	-	(23,921)	(18,600)
Saldos al 30 de setiembre de 2015	<u>171,254</u>	<u>26,565</u>	<u>1,728</u>	<u>145,537</u>	<u>345,085</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 45 forman parte de los estados financieros consolidados.

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Nota	Al 30 de Setiembre	
		2015 S/.000	2014 S/.000
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Utilidad del año		34,213	14,762
Ajustes a la utilidad neta:			
Depreciación	12	10,080	6,614
Amortización	14	3,612	3,062
Impuesto a la renta diferido	18	6,345	(784)
Utilidad por cambios en el valor razonable de inversiones inmobiliarias	13	(21,593)	-
Participación en los resultados de inversiones en asociadas	11	(2,115)	2
Otros		(1,728)	-
(Aumento) disminución en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		11,738	56,013
Existencias		(124,160)	(118,388)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		84,675	12,677
Efectivo y equivalente de efectivo neto aplicado a las actividades de operación		<u>1,067</u>	<u>(26,042)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSION			
Compra de activos intangibles		(5,913)	(5,566)
Compra de propiedad, planta y equipo		(18,224)	(14,452)
Compra de propiedades de inversión		(1,260)	(5,706)
Compra de inversiones financieras		(11,482)	-
Efectivo y equivalente de efectivo neto aplicado a las actividades de inversión		<u>(36,879)</u>	<u>(25,724)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Préstamos recibidos		165,630	230,029
Amortizaciones efectuadas		(111,719)	(189,620)
Aporte de capital		-	-
Dividendos pagados		(18,600)	-
Efectivo y equivalente de efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento		<u>35,311</u>	<u>40,409</u>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		(501)	(11,357)
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		64,408	53,429
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año		<u>63,907</u>	<u>42,072</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 45 forman parte de los estados financieros consolidados.

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SETIEMBRE DE 2015 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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 No.991 Magdalena, Lima-Perú.

Los accionistas de la Compañía al 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 son GR Holding S.A. y Constructoras ICA S.A. de C.V. GR Holding es una empresa peruana que controla el 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) Unidad 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) Unidad 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 incorporan los ingresos vinculados a los servicios de "valet parking", la publicidad interior y el lavado de autos, entre otros. Al 30 de setiembre de 2015 la Compañía opera 217 playas de estacionamiento a nivel nacional (208 en el 2014).

c) Unidad 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 al 30 de setiembre del 2015 y al 31 de diciembre de 2014 opera 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 91 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.

Así mismo 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; Telemarketing, que actualmente opera dentro de la unidad de negocios de hoteles, administra los servicios de "Call Center" y de "Televentas", las que ofrecen soporte y potencian el

desarrollo de las otras unidades de negocio de la Compañía.

d) Unidad 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 firmó un acuerdo con Parque Arauco, operador de centros comerciales, con sede en Chile; para la constitución de la empresa Strip Center del Perú S.A. la cual se dedica a la operación conjunta de strips malls. Los Portales S.A. transfirió el centro comercial In Outlet Faucett a Strip Centers del Perú, por lo cual obtuvo el 49% de participación en dicha sociedad.

Actualmente Strip Centers del Perú, opera el In Outlet, ubicado en la Provincia Constitucional del Callao, Vía Mix Las Malvinas y Vía Mix Chorrillos, ambos ubicados en la ciudad de Lima.

1.3 Estados financieros consolidados

Al 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, 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.C., Consorcio Los Portales S.A., Consorcio de Estacionamiento Gamarra S.A. Los Portales Construye S.A.C y LP USA S.A.

La participación patrimonial, directa e indirecta, en subsidiarias al 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

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

Inversiones Nueva Etapa S.A.C. 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 que 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 concesiones. 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 y se dedica a toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo de negocios inmobiliarios, habilitación urbana, denuncias 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 , en el 2013, con la finalidad de realizar operaciones con un propósito especial, cuyo control principal se realiza en las operaciones relevantes a cargo de Los Portales S.A.

LP USA S.A. se constituyó en Lima, el 2 de agosto de 2013 con la finalidad de realizar toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo de negocios inmobiliarios, habilitación urbana, desarrollo de denuncias agrícolas y urbanas, desarrollo y promoción de viviendas unifamiliares y multifamiliares, centros comerciales y empresariales y otras actividades principalmente en los Estados Unidos de Norteamérica. Su actividad principal es la actividad inmobiliaria. En mayo de 2014 mediante contrato de compra-venta, Los Portales S.A. adquirió las acciones que su Matriz GR Holding S.A. mantenía en LP USA S.A.

1.3 Aprobación de los Estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados al 30 de setiembre de 2015 han sido emitidos con autorización de la Gerencia.

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 -

La Compañía ha preparado estos estados financieros consolidados en cumplimiento del Reglamento de Información Financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) y de acuerdo con lo previsto en la NIIF 10, "Estados financieros consolidados".

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes a la fecha de los estados financieros.

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

Los estados financieros surgen de los registros de contabilidad de las empresas del Grupo y han sido preparados sustancialmente sobre la base del costo histórico, con excepción de las propiedades de inversión que se miden al valor razonable. Los estados financieros se presentan en miles de nuevos soles, excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta.

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

Durante el 2015 entraron en vigencia ciertas NIIF, modificaciones a NIIF y CINIIF que, sin embargo, no son aplicables a la Compañía o no han tenido un impacto significativo en los estados financieros del 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 2015 y que no han sido adoptadas anticipadamente -

- NIIF 9, “Instrumentos financieros”

La NIIF 9 trata sobre la clasificación, medición y reconocimiento de los activos y pasivos financieros. La versión completa de la NIIF 9 se emitió en julio de 2014 y retiene, pero simplifica, el modelo mixto de medición de los instrumentos financieros de la NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimientos y medición” y establece tres categorías para la medición de los activos financieros: costo amortizado, valor razonable a través de otros resultados integrales y valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Las bases para la clasificación dependerán del modelo de negocios de la entidad y las características contractuales del flujo de caja de los activos financieros. Las guías de la NIC 39 respecto del deterioro de los activos financieros y contratos de cobertura continúan siendo aplicables. Para pasivos financieros no hubo cambios en cuanto a la clasificación y medición, excepto para el reconocimiento de los cambios en el riesgo de crédito propio en Otros resultados integrales, para el caso de pasivos a valor razonable a través de ganancias y pérdidas. La NIIF 9 simplifica los requerimientos para determinar la efectividad de la cobertura. La NIIF 9 requiere una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura y que el ratio de cobertura sea el mismo que la entidad usa para su gestión de riesgos. La documentación actualizada sigue siendo necesaria pero es distinta de la que se venía requiriendo bajo la NIC 39. La norma entrará en vigencia para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2018. Se permite su adopción anticipada.

- NIIF 15, “Ingresos provenientes de contratos con clientes”

Establece los principios para el reconocimiento de ingresos y para revelar información útil a los usuarios de los estados financieros con relación a la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbres asociados con los ingresos y de los flujos de efectivo que provienen de los contratos con clientes.

Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene control de un bien o servicio y por lo tanto tiene la habilidad de dirigir el uso y obtener los beneficios provenientes de tales bienes y servicios. Esta norma reemplaza a la NIC 18 “Ingresos” y a la NIC 11 “Contratos de construcción” y sus interpretaciones. La NIIF 15 entrará en vigencia para períodos anuales que comiencen el o después del 1 de enero de 2017 y su aplicación anticipada es permitida.

- Modificación a NIC 27 “Estados financieros separados” sobre el método de la participación

Esta modificación permitirá a las entidades usar el método de participación patrimonial (MPP) para contabilizar las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados. Esta norma es efectiva para períodos anuales que comiencen el o después del 1 de enero de 2016 y su aplicación anticipada es permitida.

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

2.3 Consolidación de estados financieros

Subsidiarias -

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que la Compañía tiene la capacidad de gobernar sus políticas operativas y financieras por ser propietaria de más de la mitad de sus acciones con derecho a voto. La Compañía también evalúa la existencia de control donde no tiene más del 50% del poder de voto, pero sí puede gobernar las finanzas y políticas operativas por la virtud del control de hecho. Las inversiones en subsidiarias se muestran en estos estados financieros al costo. Los dividendos en efectivo recibidos de subsidiarias se acreditan al estado de resultados en el momento en que se aprueba su distribución. Los dividendos recibidos en acciones de subsidiarias no se reconocen en los estados financieros.

Los estados financieros consolidados incluyen a los estados financieros de la Compañía y de las subsidiarias descritas en la Nota 1.

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

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

Asociadas -

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

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 tesorería 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 rubro Diferencia en cambio, neta del estado consolidado de resultados integrales.

2.6 Activos financieros

2.6.1 Clasificación -

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

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

2.6.2 Reconocimiento y medición -

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

2.7 Deterioro de activos financieros

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

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

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

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 Efectivo y equivalente de efectivo

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

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

2.10 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales se originan principalmente por la venta de terrenos y/o inmuebles, o servicios prestados en el curso ordinario de las actividades del negocio. Si la cobranza esperada es menor a 12 meses contados desde la fecha de los estados financieros se clasifica como activo corriente, de lo contrario, se presenta como activo no corriente en el estado de situación financiera. Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. La provisión por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales se establece siguiendo los lineamientos de la nota 2.7.

2.11 Inventarios

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

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

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

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

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

2.12 Propiedades de inversión

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

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente al costo incluyendo los costos de transacción relacionados y, en los casos aplicables, los gastos financieros. Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se reconocen a su valor razonable. Las propiedades de inversión en proceso de construcción se reconocen a su valor razonable en los casos en que se considere que es posible determinar el valor razonable de manera confiable. Las propiedades de inversión en proceso de construcción cuyo valor razonable no se considera que se pueda determinar de manera confiable se reconocen, al momento en que su construcción ha culminado, al costo menos su provisión por deterioro hasta el momento en que sea posible determinar su valor razonable de manera confiable o hasta el momento en que la construcción se completa, lo que ocurra primero. Las propiedades de inversión desarrolladas en propiedad de terceros son reconocidas al costo histórico.

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 propiedades de inversión o aquellos inmuebles para los que el mercado se ha tornado menos activo se mantienen valorizados a su valor razonable. El valor razonable para propiedades de inversión en proceso de construcción se aplica sólo si considera que es posible medir su valor razonable de manera confiable.

El valor razonable de las propiedades de inversión se 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 propiedades de inversión se sustituye el valor en libros de la partida reemplazada se da de baja.

El valor razonable de las propiedades de inversión 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 propiedades de inversión se reconocen en el estado de resultados integrales.

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

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

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

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

Cuando terrenos clasificados como propiedades de inversión son objeto de cambio en su uso, lo que se evidencia por el comienzo de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios (nota 2.11). Su costo asumido para su tratamiento contable subsecuente es su valor razonable a la fecha del cambio en su uso.

2.13 Propiedad, planta y equipo

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

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

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

Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente separado. A su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva. Los trabajos en curso no se deprecian. Las partidas de propiedad, planta y equipos se dan de baja en el momento de su venta o cuando no se esperan beneficios económicos de su uso o de su posterior venta. Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos. Estas se incluyen en el estado consolidado de resultados integrales. Los valores residuales, la vida útil de los activos y los métodos de depreciación aplicados se revisan y se ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado 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>Años</u>
Edificios y otras construcciones	20 a 35
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10
Equipos diversos	4 a 20
Equipos de cómputo	4
Unidades de transporte	5

2.14 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. Las concesiones se miden al costo menos su amortización acumulada, y si las hubiere, las pérdidas por deterioro. 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 los programas de cómputo se reconocen como gastos cuando se incurren. Los costos de desarrollo que son directamente atribuibles al diseño y prueba de software identificable y único que controla el Grupo se reconocen como activos intangibles cuando cumplen con los siguientes criterios:

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

Los costos directos que se capitalizan como parte del costo de programas de cómputo incluyen a los costos de los empleados que desarrollan el programa de cómputo y una porción de los costos indirectos correspondientes. Otros costos de desarrollo que no cumplan con estos criterios se reconocen en resultados conforme se incurre y no se reconocen como un activo en 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.

2.15 Deterioro de activos no financieros

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

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

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

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

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

2.16 Cuentas por pagar comerciales

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

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

2.17 Otros pasivos financieros

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

2.18 Costos de financiamiento -

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

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

2.19 Arrendamientos

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

Arrendamientos operativos -

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

Arrendamientos financieros -

Los arrendamientos en los que las entidades del Grupo asumen sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo arrendado se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al menor valor que resulte de comparar el valor razonable del activo arrendado y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Cada cuota de arrendamiento se distribuye entre el pasivo y el cargo financiero de modo que se obtenga una tasa constante sobre el saldo pendiente de pago. La obligación por cuotas de arrendamiento correspondientes, neto de cargos financieros, se incluye en otras cuentas por pagar de corto y largo plazo en el estado consolidado de situación financiera. El elemento de interés del costo financiero se trata como costos de financiamiento (nota 2.18) y se carga al estado consolidado de resultados integrales o se capitaliza en el período del arrendamiento de manera que se obtenga una tasa de interés periódica constante sobre el saldo del pasivo para cada período. Las propiedades, planta y equipo adquiridos a través de arrendamientos financieros se deprecian a lo largo de su vida útil o en el período del arrendamiento. Las propiedades de inversión adquiridas a través de contratos de arrendamiento financiero se reconocen a su valor razonable.

b) Arrendamientos en los que las entidades del Grupo son arrendadores -

Los inmuebles arrendados bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen en el rubro Propiedades de inversión en el estado consolidado de situación financiera (nota 13). 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.

2.20 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.

2.21 Beneficios a los empleados

a) Participación en las utilidades -

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

Inversiones Nueva Etapa S.A.C., LP Construye S.A.C., Consorcio Los Portales S.A., Consorcio Estacionamiento Gamarra S.A. y LP USA S.A. no calculan esta participación de los trabajadores por contar con menos de 20 trabajadores.

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. El Grupo no tiene obligación de pago adicional una vez que efectúa los depósitos de los fondos a los que el trabajador tiene derecho.

2.22 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.

2.23 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.

2.24 Reconocimiento de ingresos

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

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

a) Venta de inmuebles -

- i. Se transfiere al comprador la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los inmuebles (cuando se formaliza la entrega física del bien).
- ii. El Grupo no conserva para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado con el que generalmente se asocia a la de un propietario, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos; sin perjuicio, de lo anterior, luego de la entrega física de los bienes el Grupo asume la responsabilidad, por lo que es reembolsado por sus clientes, de completar los trámites administrativos hasta el saneamiento de su título de propiedad.
- iii. El importe de los ingresos se puede cuantificar confiablemente;
- iv. Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán al Grupo; y,
- v. Los costos incurridos o por ser incurridos respecto de la transacción se pueden cuantificar confiablemente.

b) Rescisión de contratos de venta de inmuebles -

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

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

Estacionamientos -

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

Hoteles -

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

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

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

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

e) Intereses -

Los intereses se reconocen conforme se devengan, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.25 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.

2.26 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.

2.27 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.

2.28 Utilidad por acción

La utilidad por acción básica y diluida se calcula dividiendo la utilidad por acción común entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación durante el período. Al 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, 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.

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 al 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 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 dólares estadounidenses (US\$). En consecuencia, el Grupo está expuesto al riesgo de que el tipo de cambio del Nuevo sol respecto al dólar estadounidense fluctúe significativamente de manera adversa. La Gerencia asume el riesgo de cambio con el producto de sus operaciones por lo que no realiza operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados para cubrir su riesgo de cambio.

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

	<u>2015</u> <u>US\$000</u>	<u>2014</u> <u>US\$000</u>
Activo:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,478	9,002
Cuentas por cobrar comerciales	87,011	81,743
Otras cuentas por cobrar	<u>4,654</u>	<u>8,060</u>
Total activo	<u>96,143</u>	<u>98,805</u>
Pasivo:		
Otros pasivos financieros	(185,609)	(163,404)
Cuentas por pagar comerciales	(39,007)	(40,032)
Anticipos recibidos de clientes	(27,474)	(20,855)
Otras cuentas por pagar	<u>(10,730)</u>	<u>(9,624)</u>
Total pasivo	<u>(262,820)</u>	<u>(233,915)</u>
Pasivo neto	<u>(166,677)</u>	<u>(135,110)</u>

Los saldos en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional a los tipos de cambio del mercado libre que publica la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 30 de setiembre de 2015 y al 31 diciembre de 2014, el tipo de cambio utilizado por el Grupo para el registro de los saldos en moneda extranjera fue de S/3.237 y S/3.239 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente (S/2.986 y S/2.990 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente al 31 de diciembre de 2014).

La diferencia de cambio al 30 de setiembre de 2015 y 2014 está conformada como sigue:

	<u>2015</u> <u>S/.000</u>	<u>2014</u> <u>S/.000</u>
Ganancia por diferencia de cambio	45,620	15,901
Pérdida por diferencia de cambio	<u>(87,074)</u>	<u>(35,177)</u>
Pérdida por diferencia de cambio, neta	<u>(41,454)</u>	<u>(19,276)</u>

Si al 30 de setiembre de 2015 y al 30 de setiembre de 2014 el dólar se hubiera devaluado/apreciado 2% respecto del nuevo sol y las demás variables se hubieran mantenido constantes, la utilidad antes del impuesto habría sido mayor/menor en el 2015 en S/-.829 (S/-.385 en el 2014), 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 no es relevante.

iii) Riesgo de precio -

El Grupo no mantiene instrumentos financieros que estén expuestos a riesgos provenientes de la variación de precios.

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". 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 el Grupo conserva la titularidad de los inmuebles vendidos, mediante la venta garantizada con reserva de dominio, hasta la cancelación de la última cuota del cronograma de pagos. El análisis de la calidad de los instrumentos financieros expuestos al riesgo de crédito se presenta en las notas 7 y 8.

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 en todo momento (nota 17) 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 del Grupo, el cumplimiento de los "covenants", el cumplimiento con los objetivos de ratios financieros del estado consolidado de situación financiera interno y, de ser aplicable, los requisitos regulatorios externos o requerimientos legales.

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

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

	<u>Menos de 1 año</u> S/.000	<u>Entre 1 y 2 años</u> S/.000	<u>Entre 2 y 5 años</u> S/.000	<u>Más de 5 años</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
Al 30 de setiembre 2015:					
Otros pasivos financieros	69,620	406,124	222,219	8,920	706,883
Cuentas por pagar comerciales	223,793	55,331	-	-	279,124
Otras cuentas por pagar	<u>40,944</u>	<u>10,920</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>51,864</u>
Total	<u>334,357</u>	<u>472,375</u>	<u>222,219</u>	<u>8,920</u>	<u>1,037,871</u>
Al 31 de diciembre 2014:					
Otros pasivos financieros	281,392	241,820	59,188	7,794	590,194
Cuentas por pagar comerciales	198,460	14,491	-	-	212,951
Otras cuentas por pagar	<u>28,272</u>	<u>10,920</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>39,192</u>
Total	<u>508,124</u>	<u>267,231</u>	<u>59,188</u>	<u>7,794</u>	<u>842,337</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 al 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014.

Los ratios de apalancamiento al 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 , fueron como sigue:

	<u>2015</u> S/.000	<u>2014</u> S/.000
Total Otros pasivos financieros (Nota 17)	614,023	510,743
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 7)	(<u>63,907</u>)	(<u>64,408</u>)
Deuda neta	550,116	446,335
Total patrimonio	<u>345,084</u>	<u>329,470</u>
Total Capital	<u>895,200</u>	<u>775,805</u>
Ratio de apalancamiento	<u>0.61</u>	<u>0.57</u>

3.3 Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía no mantiene instrumentos financieros reconocidos a valor razonable y estima que el valor en libros de sus activos y pasivos financieros son similares a los correspondientes valores razonables dados su vencimiento en el corto plazo.

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 que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año se presentan a continuación:

i) Vida útil y valor recuperable de propiedad, planta 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) Valor razonable de propiedades de inversión (nota 2.13) -

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.

iii) Impuesto a la renta (nota 25) -

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 período 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.

4.2 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables -

Terrenos clasificados como propiedades de inversión (nota 2.13) -

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 inventarios.

5 INFORMACION POR SEGMENTOS

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

Segmentos	Inmobiliario S/.000	Estacio- namiento S/.000	Hoteles S/.000	Renta S/.000	Total S/.000
Año 2015					
Ingresos	327,932	58,307	38,336	1,623	426,198
Ingresos financieros	40,740	-	-	-	40,740
Costo de venta	(238,884)	(41,350)	(26,491)	(920)	(307,645)
Utilidad bruta	<u>129,788</u>	<u>16,957</u>	<u>11,845</u>	<u>703</u>	<u>159,293</u>
Activos corrientes	820,228	19,375	16,823	910	857,336
Activos no corrientes	445,855	43,203	77,515	83,623	650,198
Total activos	<u>1,266,083</u>	<u>62,578</u>	<u>94,338</u>	<u>84,533</u>	<u>1,507,534</u>
Pasivos corrientes (excluye obligaciones financieras)	426,434	21,115	11,775	292	459,616
Obligaciones financieras corrientes	223,100	6,050	3,989	2,493	235,632
Obligaciones financieras no corrientes	324,620	22,063	16,816	14,892	378,391
Pasivos no corrientes (excluye obligaciones financieras)	87,356	897	87	471	88,811
Total pasivos	<u>1,061,510</u>	<u>50,125</u>	<u>32,667</u>	<u>18,148</u>	<u>1,162,450</u>
Año 2014					
Ingresos	498,737	74,433	50,049	1,905	625,124
Ingresos financieros	42,722	-	-	-	42,722
Costo de venta	(367,479)	(55,162)	(32,945)	(1,333)	(456,919)
Utilidad bruta	<u>173,980</u>	<u>19,271</u>	<u>17,104</u>	<u>572</u>	<u>210,927</u>
Activos corrientes	679,073	13,649	13,996	-	706,718
Activos no corrientes	347,237	57,163	77,261	71,632	553,293
Total activos	<u>1,026,310</u>	<u>70,812</u>	<u>91,257</u>	<u>71,632</u>	<u>1,260,011</u>
Pasivos corrientes (excluye obligaciones financieras)	300,467	12,431	9,050	1,204	379,362
Obligaciones financieras corrientes	127,720	12,847	3,051	2,180	201,941
Obligaciones financieras no corrientes	264,523	2,250	14,884	15,379	308,802
Pasivos no corrientes (excluye obligaciones financieras)	55,667	1,388	87	471	40,436
Total pasivos	<u>748,377</u>	<u>28,916</u>	<u>27,072</u>	<u>19,234</u>	<u>930,541</u>

6 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

Al 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre 2014, los instrumentos financieros se resumen como sigue:

	Préstamos y cuentas por cobrar	
	2015	2014
	S/.000	S/.000
<i>Activos según estado de situación financiera:</i>		
Cuentas por cobrar comerciales	335,722	256,982
Otras cuentas por cobrar (1)	16,743	15,011
Efectivo y equivalente de efectivo	<u>63,907</u>	<u>64,408</u>
	<u>416,372</u>	<u>336,401</u>

	Otros pasivos	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	S/.000	S/.000
<i>Pasivos según estado de situación financiera:</i>		
Otros pasivos financieros	583,418	482,364
Arrendamiento financiero (2)	30,605	28,379
Cuentas por pagar comerciales	279,124	212,951
Otras cuentas por pagar (3)	<u>45,927</u>	<u>39,192</u>
	<u>939,074</u>	<u>762,886</u>

- (1) Los adelantos se excluyen de las otras cuentas por cobrar, porque este análisis sólo se requiere para instrumentos financieros.
- (2) Las categorías en esta revelación son requeridas por la NIC 39. Los arrendamientos financieros en su mayor parte están fuera del alcance de la NIC 39; sin embargo, siguen estando dentro del alcance de la NIIF 7. Por lo tanto, los arrendamientos financieros se muestran por separado.
- (3) Las obligaciones tributarias se excluyen del saldo de cuentas por pagar y los anticipos de clientes, porque este análisis sólo es requerido para los instrumentos financieros.

7 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 30 de setiembre de 2015 y al 31 diciembre de 2014, el saldo de esta cuenta se comprende:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	S/.000	S/.000
Caja y fondos fijos	598	626
Cuentas corrientes	<u>63,309</u>	<u>63,782</u>
Total efectivo y equivalente de efectivo	<u>63,907</u>	<u>64,408</u>

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>2015</u>	<u>2014</u>
	S/.000	S/.000
Efectivo y equivalente de efectivo (*)		
Banco de crédito del Perú (A+)	3,073	1,903
Banco Continental (A+)	26,313	33,648
Banco Scotiabank (A)	11	150
Banco GNB Perú (A-)	-	7,870
Interbank (A)	109	42
Amegy Bank (BBB-)	215	141
Texas Capital (BAA2)	261	6,360
Otros menores (Sin calificación externa)	<u>33,327</u>	<u>13,668</u>
Total Efectivo y equivalente de efectivo	<u>63,309</u>	<u>63,782</u>

- (*) No incluye el saldo de efectivo en caja y fondo fijo.

8 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre 2014, el saldo de esta cuenta comprende:

	<u>2015</u> <u>S/.000</u>	<u>2014</u> <u>S/.000</u>
Facturas por cobrar	16,076	15,035
Letras por cobrar e intereses devengados	<u>320,516</u>	<u>242,728</u>
	336,592	257,763
Provisión por deterioro de cuentas por cobrar	(870)	(781)
	<u>335,722</u>	<u>256,982</u>
Por plazo		
Parte corriente	113,985	93,628
Parte no corriente	<u>221,737</u>	<u>163,354</u>
	<u>335,722</u>	<u>256,982</u>

El saldo de las facturas por cobrar corresponde a ventas de inmuebles, ingresos por servicios prestados, 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 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, 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 al 30 de setiembre de 2015 y durante el año 2014, ha sido de 0.60% para ambos. 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 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de estas partidas a esas fechas (ver información sobre el riesgo de crédito en la nota 3.1-b).

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

9 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

- a) Al 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, el saldo de las cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas comprende:

	<u>2015</u> S/.000	<u>2014</u> S/.000
Por cobrar:		
Compañía Minera Kolpa S.A.	412	293
GR Holding	17	-
Strip Center del Perú S.A.C		<u>142</u>
	<u>429</u>	<u>435</u>
	<u>2015</u> S/.000	<u>2014</u> S/.000
Por pagar:		
Bradley Corporation Limited S.A.C.	-	3,354
Santa Aurelia S.A.	3,864	1,310
GR Holding S.A.	-	<u>1,529</u>
	<u>3,864</u>	<u>6,193</u>

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

.Las siguientes transacciones se realizaron con accionistas y partes relacionadas:

	<u>2015</u> S/.000	<u>2014</u> S/.000
Venta de servicios	429	435
Adquisición de servicios	3,864	6,193
Compensación de la Gerencia clave (*)	9,273	9,834

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

10 INVENTARIOS

Al 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre 2014, el saldo de esta cuenta comprende:

	<u>2015</u> S/.000	<u>2014</u> S/.000
Proyectos en curso:		
- Desarrollo inmobiliario	339,847	316,774
- Intereses capitalizados	<u>25,647</u>	<u>17,780</u>
	365,494	334,554
Terrenos en reserva	95,355	79,946
Inmueble terminado	174,168	105,033
Mercadería y suministros	<u>9,664</u>	<u>6,612</u>
Total	<u>644,681</u>	<u>526,145</u>

La cuenta Proyectos en curso corresponde a proyectos inmobiliarios ubicados en las provincias de Lima (Barranca, Cañete, Carabaylo, Pachacamac, Chilca, Asia, San Juan de Lurigancho, Callao y Santa Rosa); Ica, Chimbote, Pimentel, Piura, Trujillo, Tumbes, Huancayo, Arequipa, Cusco y Tacna. Estos terrenos son destinados a proyectos de habilitación urbana, urbanizaciones de viviendas bajo programas gubernamentales de Techo Propio y Mi Vivienda, y edificios de viviendas multifamiliar.

El movimiento de capitalización de los intereses en el año es como sigue:

	<u>2015</u> <u>S/.000</u>	<u>2014</u> <u>S/.000</u>
Saldos iniciales	17,780	18,315
Adiciones	30,729	33,915
Deducciones en el costo de ventas	(22,862)	(34,450)
Saldo final	<u>25,647</u>	<u>17,780</u>

La cuenta Terrenos en reserva comprende 14 inmuebles, con una extensión de 75.3 hectáreas, ubicadas en las provincias de Lima, Ica, Chiclayo y Ancash. Estos terrenos han sido adquiridos por la Compañía para desarrollar proyectos inmobiliarios en el curso corriente de sus operaciones.

Al 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre 2014, los proyectos en curso comprenden:

	<u>2015</u> <u>S/.000</u>	<u>2014</u> <u>S/.000</u>
Lima		
- Zona Este	18,319	21,901
- Zona Norte	28,751	52,822
- Zona Centro	78,016	47,325
- Zona Sur	<u>58,545</u>	<u>69,512</u>
	<u>183,631</u>	<u>191,560</u>
Provincia		
- Piura	58,105	44,201
- Nuevo Chimbote	315	5,072
- Lambayeque	31,240	20,623
- Ica	63,047	48,608
- Tacna	3,140	3,883
- Huancayo	8,311	16,166
- Otros	<u>3,946</u>	<u>152</u>
	<u>168,103</u>	<u>138,705</u>
Exterior		
- Texas	<u>13,760</u>	<u>4,279</u>
	<u>365,494</u>	<u>334,544</u>

Al 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre 2014, la Gerencia de la Compañía no ha considerado necesario efectuar una provisión por desvalorización de inventarios dado sus niveles de rotación.

11 INVERSIONES CONTABILIZADAS APLICANDO EL METODO DE LA PARTICIPACION

Al 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, el saldo de esta cuenta comprende:

<u>Entidad</u>	<u>Porcentaje en el capital</u>		<u>Valor en libros</u>	
	<u>2015</u> %	<u>2014</u> %	<u>2015</u> S/.000	<u>2014</u> S/.000
Inversiones Real Once S.A.	28.57	28.57	8,828	8,275
Concesión de Estacionamientos				
Miraflores S.A. - CEMSA	49	49	4,082	4,082
Strip Centers del Perú S.A.	49	49	<u>56,830</u>	<u>43,786</u>
			<u>69,740</u>	<u>56,143</u>

El movimiento de las inversiones al 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 ha sido el siguiente:

	<u>2015</u> <u>S/.000</u>	<u>2014</u> <u>S/.000</u>
Saldo inicial	56,143	40,944
Adiciones	11,768	18,654
Valor patrimonial proporcional	2,115	(3,084)
Otros	(286)	(371)
	<u>69,740</u>	<u>56,143</u>

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

<u>Nombre</u>	<u>Activos</u> <u>S/.000</u>	<u>Pasivos</u> <u>S/.000</u>	<u>Ingresos</u> <u>S/.000</u>	<u>Resultados</u> <u>S/.000</u>
Año 2015				
Inversiones Real Once S.A.	31,927	8,622	5,438	2,750
Strip Center del Perú S.A.	146,569	30,591	6,146	1.237
Consortio Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	15,047	6,863	-	(54)
Año 2014				
Inversiones Real Once S.A.	29,792	8,744	7,639	3,359
Strip Center del Perú S.A.	132,423	41,698	5,524	(8,573)
Consortio Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	8,857	995	-	(16)

Strip Center del Perú S.A, corresponde a una inversión equivalente al 49% del capital social de esta empresa. En el primer trimestre del año 2013. Los Portales S.A. transfirió a favor de Strip Center del Perú S.A. el centro comercial In Outlet, como contraprestación de dicha transferencia recibió acciones manteniendo los mismos porcentajes de participación.

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

Concesión de Estacionamientos Miraflores S.A. corresponde a una inversión equivalente al 49% del capital social de esta empresa. CEMSA obtuvo la buena-pro para la construcción y operación de los estacionamientos subterráneos que se construirán a partir de mayo de 2013 en el Distrito de Miraflores.

12 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El movimiento del rubro propiedad, planta y equipo y el de su correspondiente depreciación acumulada, al 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, es el que sigue:

	<u>Terrenos</u> S/.000	<u>Edificios y otras construcciones</u> S/.000	<u>Mobiliario y equipos</u> S/.000	<u>Obras en curso</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
Año 2015					
Valor neto en libros al 1 de enero de 2015	28,935	81,088	30,871	1,077	141,970
Adiciones	-	3,962	7,355	6,908	18,225
Transferencias	-	5,045	170	(5,215)	-
Baja activos costo	-	-	(685)	-	(685)
Baja activos depreciación	-	-	566	-	566
Cargo por depreciación	-	(5,454)	(4,626)	-	(10,080)
Valor neto en libros al 30 de setiembre de 2015	<u>28,935</u>	<u>84,640</u>	<u>33,650</u>	<u>2,770</u>	<u>149,995</u>
Van					
Vienen.					
Costo o valuación	28,935	112,935	65,747	2,770	210,387
Depreciación acumulada	-	(28,294)	(32,097)	-	(60,391)
Valor neto en libros al 30 de setiembre de 2015	<u>28,935</u>	<u>84,640</u>	<u>33,650</u>	<u>2,770</u>	<u>149,995</u>

	<u>Terrenos</u> S/.000	<u>Edificios y otras construcciones</u> S/.000	<u>Mobiliario y equipos</u> S/.000	<u>Obras en curso</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
Año 2014					
Valor neto en libros al 1 de enero de 2014	28,935	69,618	24,501	11,412	134,465
Adiciones	-	776	11,553	9,207	21,536
Transferencias	-	16,102	-	(16,102)	-
Transferencias a intangibles	-	-	-	(3,648)	(3,648)
Ajuste al costo	-	-	-	208	208
Baja activos costo	-	(1,989)	(1,145)	-	(3,134)
Baja activos depreciación	-	300	919	-	1,219
Cargo por depreciación	-	(3,719)	(4,957)	-	(8,676)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2014	<u>28,935</u>	<u>81,088</u>	<u>30,871</u>	<u>1,077</u>	<u>141,970</u>
Costo o valuación	28,935	103,928	58,907	1,077	192,847
Depreciación acumulada	-	(22,840)	(28,036)	-	(50,877)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2014	<u>28,935</u>	<u>81,088</u>	<u>30,871</u>	<u>1,077</u>	<u>141,970</u>

Al 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, el saldo en libros de los activos adquiridos a través de arrendamiento financiero comprende:

	<u>2015</u> S/.000	<u>2014</u> S/.000
Terrenos	2,569	2,569
Construcciones y otras edificaciones	14,583	14,583
Mobiliario y equipos	18,489	12,252
Depreciación acumulada	(5,369)	(3,285)
Total	<u>30,272</u>	<u>26,119</u>

El gasto por depreciación al 30 de setiembre de 2015 y 2014 se ha distribuido en el estado consolidado de resultados integrales como sigue:

	<u>2015</u> <u>S/.000</u>	<u>2014</u> <u>S/.000</u>
Costo de ventas (Nota 20)	4,183	4,401
Gastos de administración (Nota 22)	<u>5,897</u>	<u>2,039</u>
Total	<u><u>10,080</u></u>	<u><u>6,440</u></u>

El saldo de las obras en curso comprende principalmente:

	<u>2015</u> <u>S/.000</u>	<u>2014</u> <u>S/.000</u>
Remodelación locales arrendados	2,770	230
Otros proyectos	<u>-</u>	<u>847</u>
Total	<u><u>2,770</u></u>	<u><u>1,077</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 el cuarto trimestre del año 2015.

13 PROPIEDADES DE INVERSION

Al 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, el saldo de este rubro comprende:

	<u>Terrenos</u> <u>S/.000</u>	<u>Centros</u> <u>comerciales</u> <u>y otros</u> <u>S/.000</u>	<u>Totales</u> <u>S/.000</u>
Año 2015			
Saldo inicial al 1 de enero de 2015	144,026	6,677	150,703
Adiciones del año	1,252	-	1,252
Transferencia a inventarios	(8,246)	-	(8,246)
Baja por ventas	-	-	-
Actualización del valor razonable	<u>21,593</u>	<u>-</u>	<u>21,593</u>
Saldo final al 30 de setiembre de 2015	<u><u>158,625</u></u>	<u><u>6,677</u></u>	<u><u>165,302</u></u>
Año 2014			
Saldo inicial al 1 de enero de 2014	101,597	10,414	112,011
Adiciones del año	14,103	-	14,103
Transferencia a inventarios	(3,297)	-	(3,297)
Transferencia de inventarios	23,391	-	23,391
Baja por ventas	-	(4,729)	(4,729)
Otros	-	(112)	(112)
Actualización del valor razonable	<u>8,232</u>	<u>1,104</u>	<u>9,336</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2014	<u><u>144,026</u></u>	<u><u>6,677</u></u>	<u><u>150,703</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 109.0 hectáreas y están ubicados en los distritos de La Molina, Chosica - Lurigancho, Huacho y Carabayllo en la provincia de Lima, en las provincias de Piura, Ica y Chimbote, Huancayo.

Los locales comerciales ubicados en el Centro Comercial Camino Real, distrito de San Isidro, con un área de 759 metros fueron vendidos en diciembre del 2014 por S/.7,601,000. 11 locales fueron transferidos a GR Holding en virtud al convenio de resolución por S/.3,47,000 y 9 locales vendidos a

Inversiones Centenario por S/.4,130,000 en virtud del contrato de venta de inmuebles. La Nueva Sede Corporativa ubicada 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.

Las transferencias de inventarios a propiedades de inversión en el periodo 2014, por S/.23,391,000 se realizó, debido al análisis efectuado por la Gerencia ,en la que se determinó que dichos terrenos y productos terminados, deberían cambiar su condición de uso, esto debido a que el negocio inmobiliario es muy dinámico.

14 ACTIVOS INTANGIBLES

El movimiento del rubro activos intangibles y el de su correspondiente amortización acumulada, al 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 , es el siguiente:

	<u>Derechos de llave</u> S/.000	<u>Licencias</u> S/.000	<u>Concesiones</u> S/.000	<u>Programas de cómputo y otros</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
Año 2015					
Valor neto en libros al 1 de enero de 2015	543	5,859	21,143	13,578	41,123
Adiciones	-	267	600	5,046	5,913
Trasferencias		1,812	59	(1,871)	-
Cargo por amortización	(95)	(846)	(1,991)	(679)	(3,612)
Valor neto en libros al 30 de setiembre de 2015	<u>448</u>	<u>7,097</u>	<u>19,809</u>	<u>16,075</u>	<u>43,424</u>
Costo o valuación	2,024	10,426	51,879	19,174	83,503
Amortización acumulada	(1,576)	(3,334)	(32,070)	(3,099)	(40,079)
Valor neto en libros al 30 de setiembre de 2015	<u>448</u>	<u>7,092</u>	<u>19,809</u>	<u>16,075</u>	<u>43,424</u>
Año 2014					
Valor neto en libros al 1 de enero de 2014	546	5,085	22,737	5,292	33,660
Adiciones	113	1,756	1,295	5,046	8,210
Transferencias del activo fijo	-	-	-	3,648	3,648
Ajuste costo	-	-	(207)	-	(207)
Cargo por amortización	(116)	(982)	(2,682)	(408)	(4,188)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2014	<u>543</u>	<u>5,859</u>	<u>21,143</u>	<u>13,578</u>	<u>41,123</u>
Costo o valuación	2,024	8,347	51,221	15,998	77,590
Amortización acumulada	(1,481)	(2,488)	(30,078)	(2,420)	(36,467)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2014	<u>543</u>	<u>5,859</u>	<u>21,143</u>	<u>13,578</u>	<u>41,123</u>

El gasto de amortización al 30 de setiembre de 2015 y 2014, se ha distribuido en el estado consolidado de resultados integrales como sigue:

	<u>2015</u> <u>S/.000</u>	<u>2014</u> <u>S/.000</u>
Costo de ventas (Nota 20)	2,276	1,501
Gastos de administración (Nota 22)	<u>1,336</u>	<u>498</u>
	<u><u>3,612</u></u>	<u><u>1,999</u></u>

a) Concesiones:

Los principales contratos de concesión se describen a continuación:

- 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.

- 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.

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

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

15 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre 2014, el saldo de esta cuenta comprende:

	<u>2015</u> <u>S/.000</u>	<u>2014</u> <u>S/.000</u>
Facturas por pagar - parte corriente	<u>223,793</u>	<u>198,460</u>
Facturas por pagar - parte no corriente	<u>55,331</u>	<u>14,491</u>

Al 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, 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. El efecto del descuento al valor presente de las cuentas por pagar a largo plazo no es significativo.

16 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre 2014, el saldo de esta cuenta comprende:

	<u>2015</u> <u>S/.000</u>	<u>2014</u> <u>S/.000</u>
Anticipos de clientes (a)	190,520	129,856
Tributos y contribuciones sociales	5,070	14,361
Remuneraciones y participaciones por pagar	28,290	20,609
Aporte en asociación en participación (b)	10,920	10,920
Resoluciones de contratos y depósitos en garantía	2,997	2,582
Otros	<u>3,720</u>	<u>5,081</u>
Total	<u>241,517</u>	<u>183,409</u>
Otras cuentas por pagar - parte corriente	<u>230,597</u>	<u>172,489</u>
Otras cuentas por pagar - parte no corriente	<u>10,920</u>	<u>10,920</u>

(a) El movimiento de la cuenta anticipo de clientes al 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, es el que sigue:

	<u>2015</u> <u>S/.000</u>	<u>2014</u> <u>S/.000</u>
Saldo inicial	129,856	179,061
Anticipos recibidos en el año	122,070	454,943
Anticipos abonados a ingreso	(61,406)	(504,149)
Saldo final	<u>190,520</u>	<u>129,856</u>

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

(b) El saldo de esta partida corresponde a efectivo recibido de un fondo de inversión local para la ejecución de un proyecto inmobiliario denominado "Costanera".

17 OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, el saldo de esta cuenta comprende:

	<u>Total</u>		<u>Corriente</u>		<u>No Corriente</u>	
	<u>2015</u> <u>S/.000</u>	<u>2014</u> <u>S/.000</u>	<u>2015</u> <u>S/.000</u>	<u>2014</u> <u>S/.000</u>	<u>2015</u> <u>S/.000</u>	<u>2014</u> <u>S/.000</u>
Terceros (a)	228,122	211,001	41,556	30,289	186,567	180,712
Préstamos bancarios (b)	225,438	146,385	101,910	92,422	123,527	53,963
Instrumentos financieros (c)	129,859	124,978	84,311	73,587	45,548	51,391
Arrendamientos financieros (d)	<u>30,605</u>	<u>28,379</u>	<u>7,854</u>	<u>5,643</u>	<u>22,750</u>	<u>22,736</u>
Total	<u>614,024</u>	<u>510,743</u>	<u>235,631</u>	<u>201,941</u>	<u>378,392</u>	<u>308,802</u>

a) Préstamos por pagar a terceros -

Los préstamos por pagar a terceros corresponden a varios préstamos financieros recibidos durante el año a través de personas naturales y jurídicas (fondos de inversión) para capital de trabajo. Estos préstamos tienen vencimientos que fluctúan entre enero 2015 y diciembre 2017 y no tiene garantías específicas. Asimismo, devengan tasas de intereses para el 2015 de 9.73% anual (10.36% para el 2014).

b) Préstamos bancarios -

Los préstamos bancarios tienen vencimiento hasta el año 2021 y presentan una tasa promedio de 7.40% para el 2015 y 7.29% para él 2014. Los préstamos bancarios se encuentran garantizados con hipotecas y fideicomisos.

c) Instrumentos financieros -

En febrero de 2013 la Compañía emitió bonos en el mercado local con la finalidad de reestructurar parte de sus obligaciones financieras y obtener capital de trabajo. Estos bonos vencen en el 2021 y generan intereses a una tasa promedio anual de 3.84% para el 2015 y 3.99% para él 2014.

d) Arrendamiento financiero -

Durante el 2014, la Compañía mantiene arrendamientos financieros con entidades financieras locales. Dichos arrendamientos financieros generan intereses a tasa que fluctúan entre 5.32% y 8.25%. Los arrendamientos financieros están garantizados con los bienes adquiridos.

El valor presente de los arrendamientos financieros son los siguientes:

	<u>2015</u> <u>S/.000</u>	<u>2014</u> <u>S/.000</u>
Hasta 1 año	7,638	9,371
Mayor a 1 año y hasta 5 años	<u>28,361</u>	<u>24,517</u>
	35,999	33,888
Cargos financieros futuros sobre contratos de arrendamiento financiero	(<u>5,394</u>)	(<u>5,509</u>)
Valor presente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	<u>30,605</u>	<u>28,379</u>

El valor razonable de los otros pasivos financieros es el siguiente:

	<u>2015</u> <u>S/.000</u>	<u>2014</u> <u>S/.000</u>
Menores a 1 año	2,245	5,643
Entre 1 y 5 años	<u>28,360</u>	<u>22,736</u>
	<u>30,605</u>	<u>28,379</u>

La composición de la deuda financiera al 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

	<u>2015</u> <u>S/.000</u>	<u>2014</u> <u>S/.000</u>
Menores a 1 año	75,835	201,940
De 1-2 años	351,391	241,820
De 2-5 años	178,186	59,188
Más de 5 años	<u>8,612</u>	<u>7,795</u>
	<u>614,024</u>	<u>510,743</u>

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

	<u>2015</u> <u>S/.000</u>	<u>2014</u> <u>S/.000</u>
Total dólares estadounidenses	598,801	482,418
Total soles	<u>15,223</u>	<u>28,325</u>
	<u>614,024</u>	<u>510,743</u>

18 IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

Al 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, el saldo de esta cuenta comprende:

	<u>2015</u> <u>S/.000</u>	<u>2014</u> <u>S/.000</u>
Impuestos diferidos pasivos		
Impuesto diferido pasivo que se recuperará después de 12 meses	34,060	27,715
Impuesto diferido pasivo que se recuperará dentro de 12 meses	<u>2,520</u>	<u>2,520</u>
Total impuesto diferido pasivo	<u>36,580</u>	<u>30,235</u>
Impuestos diferidos activos		
Impuesto diferido activo que se recuperará después de 12 meses	(1,552)	(1,552)
Impuesto diferido activo que se recuperará dentro de 12 meses	<u>(13,658)</u>	<u>(13,658)</u>
Total Impuesto diferido activo	<u>(15,210)</u>	<u>(15,210)</u>
Impuesto diferido pasivo	<u>21,370</u>	<u>15,025</u>

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

	<u>2015</u> <u>S/.000</u>	<u>2014</u> <u>S/.000</u>
Al 1 de enero	15,025	21,653
(Cargado) abonado al estado de resultados integrales	<u>6,345</u>	<u>(6,628)</u>
Al 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014	<u>21,370</u>	<u>15,025</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>
Pasivo diferido					
Al 1 de enero de 2014	4,761	1,493	16,548	4,550	27,352
Cargado a resultados	<u>(4,761)</u>	<u>(283)</u>	<u>2,427</u>	<u>5,500</u>	<u>2,883</u>
Al 31 de diciembre de 2014	-	1,210	18,975	10,050	30,235
Cargado a resultados	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,048</u>	<u>297</u>	<u>6,345</u>
Al 30 de setiembre de 2015	<u>-</u>	<u>1,210</u>	<u>25,023</u>	<u>10,347</u>	<u>36,580</u>

	<u>Provisiones</u> S/.000	<u>Ingresos</u> <u>financieros</u> S/.000	<u>Otros</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
Activo diferido				
Al 1 de enero de 2014	1,706	3,094	899	5,699
Cargado a resultados	<u>6,047</u>	<u>(3,094)</u>	<u>6,558</u>	<u>9,511</u>
Al 31 de diciembre de 2014	7,753	-	7,452	15,210
Cargado a resultados				
Al 30 de setiembre de 2015	<u>7,753</u>	<u>-</u>	<u>7,457</u>	<u>15,210</u>

A propósito de las modificaciones en las tasas del impuestos a la renta vigentes a partir del año 2015 (nota 25 - f), la Compañía ha efectuado el recalcu de sus impuestos diferidos, tomando en consideración la fecha de revisión de cada partida temporal de estos, tal como se presenta a continuación:

	<u>2014</u> S/.000
Activo:	
Entre 2015 y 2016 (28%)	14,391
Entre 2017 y 2018 (27%)	<u>819</u>
	<u>15,210</u>
Pasivo:	
Entre 2015 y 2016 (28%)	(2,827)
Entre 2017 y 2018 (27%)	(3,264)
Después de 2018 (26%)	<u>(24,144)</u>
	<u>(30,235)</u>
Impuesto diferido pasivo	<u>(15,025)</u>

19 PATRIMONIO

a) Capital -

Al 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 , el capital social de la Compañía está representado por 171,254,000 acciones comunes, respectivamente, de S/.1.00 de valor nominal cada una, suscritas y pagadas.

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

b) Otras reservas de capital -

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

c) Resultados acumulados -

Hasta el 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, 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. A partir del año 2015 las tasas de impuesto a la renta sobre dividendos se describen en la nota 25 - f.

20 COSTO DE VENTAS

El costo de ventas al 30 de setiembre comprende:

	<u>2015</u> <u>S/.000</u>	<u>2014</u> <u>S/.000</u>
Inventario inicial de inmuebles terminados	105,033	78,068
Inventario inicial de proyectos en curso	334,554	161,303
Consumo de materias primas e insumos	87,256	264,545
Mano de obra directa (Nota 23)	59,208	34,364
Otros servicios prestado por terceros	201,500	176,002
Depreciación (Nota 12)	4,183	4,401
Amortización (Nota 14)	2,276	3,434
Costo financiero	30,729	25,272
Cargas diversas de gestión y provisiones	1,848	5,242
Otros costos de producción	20,719	21,920
Inventario final de proyectos en curso	(365,494)	(403,050)
Inventario final de inmuebles terminados	(174,168)	(121,541)
Total	<u>307,644</u>	<u>249,898</u>

21 GASTOS DE VENTA

Los gastos de venta al 30 de setiembre comprenden:

	<u>2015</u> <u>S/.000</u>	<u>2014</u> <u>S/.000</u>
Marketing y publicidad	13,725	12,330
Cargas de personal (Nota 23)	14,432	11,372
Otros servicios de terceros	1,165	435
Cargas diversas de gestión y provisiones	2,445	1,951
Total	<u>31,767</u>	<u>26,088</u>

22 GASTO DE ADMINISTRATIVOS

Los gastos de administración al 30 de setiembre comprenden:

	<u>2015</u> <u>S/.000</u>	<u>2014</u> <u>S/.000</u>
Cargas de personal (Nota 23)	36,377	31,149
Honorarios	8,307	7,282
Otros servicios de terceros	5,260	3,167
Cargas diversas de gestión y provisiones	1,660	2,942
Depreciación (Nota 12)	5,897	2,029
Amortización (Nota 14)	1,336	754
Gastos bancarios	1,513	1,228
Alquileres	664	450
Mantenimiento	1,045	709
Total	<u>62,059</u>	<u>49,710</u>

23 CARGAS DE PERSONAL

A continuación se presenta la composición de los gastos de personal al 30 de setiembre:

	Costo de venta y de renta y servicios prestados		Gastos de venta		Gastos de administración	
	Nota 20		Nota 21		Nota 22	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
	S/.000	S/.000	S/.000	S/.000	S/.000	S/.000
Sueldos	39,393	24,453	9,259	6,942	14,550	13,276
Gratificaciones	5,663	3,201	1,692	1,414	4,823	4,030
Seguridad y provisión social	3,501	1,797	967	709	2,826	2,383
Compensación por tiempo de servicios	3,381	1,705	987	740	2,489	2,180
Vacaciones	3,141	1,603	884	781	2,206	1,999
Participación de los trabajadores	184	232	-	-	1,932	(43)
Otras cargas de personal	3,945	1,373	643	786	7,551	7,324
	<u>59,208</u>	<u>34,364</u>	<u>14,432</u>	<u>11,372</u>	<u>36,377</u>	<u>31,149</u>
Número de trabajadores	<u>2,590</u>	<u>2,591</u>	<u>237</u>	<u>171</u>	<u>444</u>	<u>381</u>

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

24 GASTOS FINANCIEROS

A continuación se presenta la composición de los gastos financieros al 30 de setiembre:

	2015	2014
	S/.000	S/.000
Intereses devengados	38,321	33,604
Menos: Intereses capitalizados sobre activos calificables	(30,729)	(25,272)
	<u>7,592</u>	<u>8,331</u>

25 GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA

- De acuerdo con la legislación vigente cada Compañía está sujeta en forma individual a los impuestos que le sean aplicables.
- La Gerencia considera que ha determinado la materia imponible bajo el régimen general del impuesto a la renta de acuerdo con la legislación tributaria vigente, la que exige agregar y deducir al resultado, mostrado en los estados financieros de cada subsidiaria, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente.

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

	2015	2014
	S/.000	S/.000
Impuesto corriente	7,589	7,417
Impuesto diferido (Nota 18)	6,345	(784)
Total	<u>13,934</u>	<u>6,663</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>2015</u>		<u>2014</u>	
	<u>S/.000</u>	<u>%</u>	<u>S/.000</u>	<u>%</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	<u>46,419</u>	<u>100</u>	<u>21,382</u>	<u>100</u>
Impuesto calculado aplicado tasa teórica	<u>12,997</u>	<u>28</u>	<u>6,415</u>	<u>30</u>
Efecto del impuesto por:				
Gastos no deducibles neto	<u>937</u>	<u>2</u>	<u>218</u>	<u>0</u>
Total	<u>13,934</u>	<u>30</u>	<u>6,663</u>	<u>30</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 2010 al 2014 están abiertos a fiscalización, excepto el 2011 que ya fue fiscalizado en el año 2014. 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) Marco regulatorio - Modificaciones a la Ley del Impuesto a la Renta -

Mediante Ley No.30296, publicada el 31 de diciembre de 2014, se han establecido modificaciones a la Ley del Impuesto a la Renta, aplicables a partir del ejercicio 2015 en adelante.

Entre las modificaciones, se precisa la reducción de la tasa del impuesto a las renta de tercera categoría, de 30% a 28% para los ejercicios 2015 y 2016, a 27%, para los ejercicios 2017 y 2018, y a 26% a partir del ejercicio 2019 en adelante.

También se ha incrementado el impuesto a los dividendos y otras formas de distribución de utilidades que acuerden las personas jurídicas a favor de personas naturales y jurídicas no domiciliadas, de 4.1% a 6.8%, para las distribuciones que se adopten o pongan a disposición en efectivo o en especie durante los ejercicios 2015 y 2016; a 8.8% durante los ejercicios 2017 y 2018, y a 9.3%, a partir del 2019 en adelante. La distribución de utilidades acumuladas hasta el 31 de diciembre de 2014, continuarán sujetas al 4.1%, aun cuando la distribución de las mismas se efectúe en los años siguientes.

- g) 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 0.4% 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.

La utilidad por acción básica se calcula del dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación al 30 de setiembre de 2015 y 2014 es como sigue:

	<u>2015</u> <u>S/.000</u>	<u>2014</u> <u>S/.000</u>
Utilidad del año	<u>34,214</u>	<u>14,762</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación de S/.1 cada acción	<u>171,254</u>	<u>171,254</u>
Utilidad por acción (en S/.)	<u>0.1998</u>	<u>0.082</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.

27 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

27.1 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 Aduanas y 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 Carabaylo, impugnando resoluciones de multas por S/.4.5 millones impuestas en el ejercicio 2007 a la empresa Los Portales Negocios Inmobiliarios S.A.C., la misma que fuera absorbida por Los Portales S.A. en el mes de noviembre de 2009, por concepto de no haberse supuestamente efectuado la independización municipal de los lotes que conforman la urbanización habilitada conforme a ley por dicha empresa absorbida. Este proceso administrativo se encuentra en etapa de reclamo ante la instancia administrativa correspondiente.

27.2 Compromisos -

Al 30 de setiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 el Grupo mantiene vigente cartas fianza por S/.69 millones. No mantiene pólizas de caución ni "stand by" que garanticen contratos suscritos con terceros.

27.3 Garantías -

Al 30 de setiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014 el Grupo no mantiene garantías en entidades financieras distintas a las indicadas en la nota 17.

28 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

No existen eventos posteriores significativos entre la fecha del estado financiero consolidado y la fecha de aprobación de los mismos por parte de la Gerencia de la Compañía, que ameriten revelarlo en esta nota.

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