

La información presentada a continuación analiza los resultados operativos y financieros más importantes relacionados con las actividades de Los Portales S.A. en base a datos contables incluidos en los **estados financieros consolidados intermedios al 30 de setiembre de 2018**.

Es importante mencionar, que **los estados financieros mencionados contemplan la implementación de la NIIF 15** (Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes) que es efectiva a partir de ejercicios económicos iniciados el 1 de enero de 2018. La aplicación inicial de esta nueva norma ha dado lugar a cambios en las políticas contables y a ajustes sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidado de los periodos comparativos.

Unidades de Negocio

Los Portales S.A. segmenta sus negocios en dos categorías: ventas y rentas inmobiliarias. Nuestras cuatro unidades de negocio se encuentran contenidas en dichas categorías, cuyos resultados al tercer trimestre del 2018 (3T2018) se describen a continuación:

Ventas	Rentas			Total Empresa
Vivienda	Estacionamientos	Hoteles	Renta	
Desarrollo de proyectos de habilitación urbana, multifamiliares y vivienda social para sectores B,C y D. Contribuyente de los programas de gobierno Mi Vivienda y Techo Propio.	Concesión, administración y operación de estacionamientos y gestión de negocios colaterales. 3 líneas de negocio: Concesiones, Comerciales y Microplayas.	Operación de hoteles mediante la inversión en unidades propias y de terceros Country Club Hotel y Arenas Máncora (5 estrellas) LP Tarma, LP Cusco, y LP Piura (4 estrellas)	Gestión del negocio de arrendamiento de locales comerciales y oficina	
Ventas (S/ Millones)				
429.7	68.8	37.3	0.8	536.6
Utilidad Neta (S/ Millones)				
51.8	5.4	-2.0	0.9	56.1
EBITDA Ajustado (S/ Millones)				
122.4	13.0	3.6	2.7	141.6

Hechos Relevantes

Corporativos

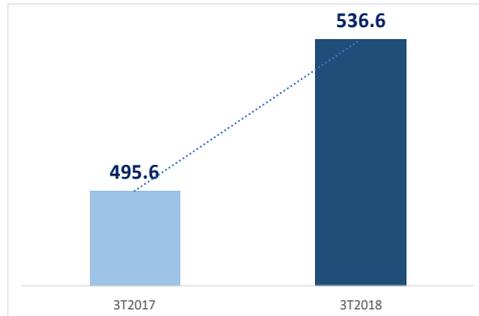
- Con fecha 31 de agosto, la Junta General de Accionistas aprobó la Reorganización Simple entre Los Portales S.A. y Los Portales Estacionamientos S.A. de acuerdo con lo establecido en el artículo 391 de la Ley General de Sociedades, que entrará en vigencia a partir del 01 de octubre 2018
- Respecto a las Clasificaciones de Riesgo, a la fecha de elaboración del presente Análisis y con información de Estados Financieros Intermedios al 30 de junio, la Compañía mantiene las siguientes calificaciones:

Instrumento Financiero	Clasificación Actual	Clasificadora de Riesgos	Fecha de Comité
Bono Corporativo	A-	Class y Asociados	09-octubre-2018
Papeles Comerciales	EQL 2.pe CLA-2	Equilibrium Class y Asociados	08-agosto-2018 09-octubre-2018

Resultados:

- Se resalta que la información financiera contable considera la implementación de la NIIF 15 en ambos periodos analizados (3T2018 y 3T2017)
- La Compañía generó al 3T2018 **ventas** de S/ 536.6MM, monto mayor en 8% (S/ 41.0MM) a las obtenidas al 3T2017 de S/ 495.6MM. A su vez, la venta comercial (colocación) de la Unidad de Vivienda ascendió al 3T2018 a S/ 505.9M, importe menor en 4% (S/ 19.5MM) al obtenido en similar periodo del año 2017 de S/ 525.5MM.
- Se alcanzó un **EBITDA Ajustado** de S/ 141.6MM, monto mayor en 4% (S/ 5.8MM) a los S/135.8MM de similar periodo del año pasado. El EBITDA Ajustado incluye los ingresos financieros por venta de lotes.
- La **utilidad neta** ascendió a S/ 56.1MM, importe superior en 20% (S/ 9.4MM) a similar periodo del año 2017 de S/ 46.7MM.
- Se obtuvo un **flujo de caja operativo** de S/ 35.2MM, monto inferior en 28% (S/ 13.7MM) respecto a los S/ 48.9MM generados al 3T2017.

VENTAS (S/MM)



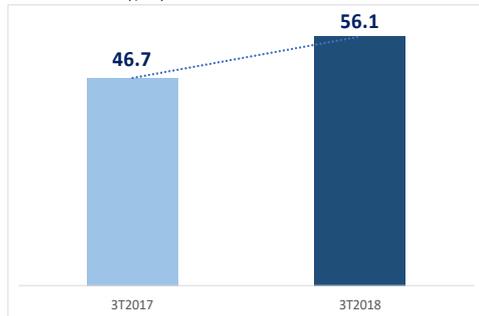
Fuente: Estados Financieros 2017 e Intermedios 2018 / Elaboración Propia

EBITDA AJUSTADO (S/MM)



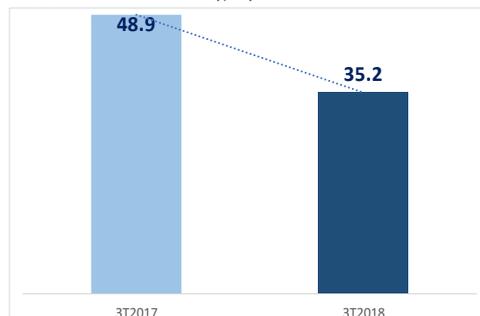
Fuente: Estados Financieros 2017 e Intermedios 2018 / Elaboración Propia

UTILIDAD NETA (S/MM)



Fuente: Estados Financieros 2017 e Intermedios 2018 / Elaboración Propia

FLUJO DE CAJA OPERATIVO (S/MM)



Fuente: Estados Financieros 2017 e Intermedios 2018 / Elaboración Propia

Operativos:

- Al 3T2018, comercialmente se colocaron 6,604 unidades inmobiliarias, cifra inferior en 9% (598 unidades) al 3T2017 de 6,662 unidades.
- El **inventario de producto terminado** se redujo en 60% (S/ 71.6MM), culminando al cierre del 3T2018 en S/ 210.8MM.
- Las **reservas inmobiliarias (terrenos)**, al cierre del 3T2018, ascienden a 184.6 hectáreas (223.5 a dic-2017) equivalente a S/ 170.3MM (S/ 169.5MM al cierre del 2017).

Financieros

- Durante el año , con el objetivo de mejorar el perfil de la deuda financiera:
 - Se emitieron dos operaciones de **bonos corporativos**: (i) US\$11.0MM a 5 años (i) US\$ 6.6MM a 3 años .
 - Se redujo el **ratio de apalancamiento** (pasivo total entre patrimonio), alcanzado la relación de 2.20 veces respecto a 2.42 veces al cierre de 2017.

- Se obtuvo un **nivel de capital de trabajo** (activo corriente menos pasivo corriente) de S/317.9MM, importe mayor en 19% (S/ 51.8MM) a los S/ 266.1MM obtenidos al cierre del año 2017.
- Se mejoró en 19% (US\$ 4.1MM) el **riesgo de exposición a la variación de tipo de cambio** alcanzando un pasivo neto de US\$ 17.0MM (US\$ 21.1MM al cierre del 2017).
- Se obtuvo una **relación Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado** UDM (últimos doce meses) al 30-setiembre-2018 de 3.0 veces (3.01 veces al cierre del 2017)

Resultados Financieros

- La Compañía generó al 3T2018 ventas por S/ 536.6MM, monto mayor en 8% (S/ 41.0MM) al 3T2017 de S/495.6MM. La utilidad bruta acumulada fue de S/ 202.6MM (S/ 163.3MM en el 2017), equivalente a 37.8% de las ventas (32.9% al 3T2017).
- La utilidad operativa ascendió a S/88.5MM, monto mayor en 50%(S/ 29.4MM) a los S/59.0MM del 3T2017). La utilidad neta obtenida fue de S/ 56.1MM, importe superior en 20% (S/9.4M) al 3T2017 de S/ 46.7MM y equivalente a 10.5% de las ventas (9.4% en el 3T2017). El EBITDA Ajustado fue de S/ 141.6MM, equivalente al 26.4% de las ventas.

S/ Millones	01-enero al 30-setiembre		
	2018	2017	Variación
Ventas	536.6	495.6	+ 41.0 +8%
	100.0%	100.0%	
Costo de Ventas	(334.0)	(332.3)	- 1.6 +0%
	-62.2%	-67.1%	
Utilidad Bruta	202.6	163.3	+ 39.4 +24%
	37.8%	32.9%	
Gastos Operativos	(115.4)	(113.2)	- 2.2 +2%
	-21.5%	-22.8%	
Otros Ingresos(Egresos)	1.2	9.0	- 7.7 -86%
	-0.4%	-2.7%	
Utilidad Operativa	88.5	59.0	+ 29.4 +50%
	16.5%	11.9%	
Utilidad Neta	56.1	46.7	+ 9.4 +20%
	10.5%	9.4%	
EBITDA Ajustado	141.6	135.8	+ 5.8 +4%
	26.4%	27.4%	

EBITDA Ajustado

El EBITDA Ajustado generado en el año ascendió a S/ 141.6MM, equivalente al 26.4% de las ventas y 4% (S/ 5.8MM) mayor al obtenido al 3T2017 de S/ 135.8MM. Este resultado difiere del EBITDA al extornar los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión y eliminar el efecto de los intereses financieros registrados en el costo de ventas. La Unidad de Vivienda aporta el 86% del EBITDA Ajustado generado por la Empresa en el periodo analizado.

S/ Millones	01-enero al 30-setiembre			01-enero al 30-setiembre				
	2018	2017	Variación	2018	2017			
Utilidad Operativa	88.5	59.0	+ 29.4 +50%	Vivienda	122.4	86%	114.8	85%
Depreciación y Amortización	17.9	20.2	- 2.2 -11%	Estacionamientos	13.0	9%	13.1	10%
Intereses del Costo de Ventas	35.2	56.6	- 21.4 -38%	Hoteles	3.6	3%	5.0	4%
Cambios en el valor razonable	0.0	0.0	+ 0.0 n.a.	Rentas	2.7	2%	2.9	2%
EBITDA Ajustado	141.6	135.8	+ 5.8 +4%	EBITDA Ajustado	141.6	100%	135.8	100%

El EBITDA Ajustado de los últimos doce meses (UDM) al 3T2018 ascendió a S/ 187.1MM, monto mayor en 3% (S/ 5.8MM) al obtenido en el año 2017 de S/ 181.2MM.

S/ Millones	al 30-set-2018	al 31-dic-2017	Variación
Enero - Setiembre 2017	0.0	135.8	
Octubre - Diciembre 2017	45.5	45.5	
Enero - Setiembre 2018	141.6	0.0	
EBITDA Ajustado UDM	187.1	181.2	+ 5.8 +3%

UDM=Últimos Doce Meses

Balance General

El Activo Total al 30-setiembre-2018 ascendió a S/ 1,658.9MM, monto mayor en 2% (S/31.6MM) a S/1,627.3MM del 31-dic-2017. El Pasivo Total alcanzó S/ 1,141.0MM, importe inferior en 1% (S/10.1MM) a dic-2017 de S/1,151.1MM. El patrimonio neto alcanzó el importe de S/ 518MM, monto superior en 9% (S/41.8MM) al cierre del 2017.

S/ Millones	al 30-set-2018	al 31-dic-2017	Variación
Activo Corriente	873.9	833.5	+ 40.4
Activo No Corriente	785.0	793.8	- 8.8
Total Activo	1,658.9	1,627.3	+ 31.6
Pasivo Corriente	556.0	567.4	- 11.4
Pasivo No Corriente	584.9	583.7	+ 1.3
Total Pasivo	1,141.0	1,151.1	- 10.1
Total Patrimonio	518.0	476.2	+ 41.8
Total Pasivo y Patrimonio	1,658.9	1,627.3	+ 31.6

ACTIVO TOTAL (S/MM)


Fuente : Estados Financieros 2017 e Intermedios 2018 / Elaboración Propia

PASIVO TOTAL (S/MM)


Fuente : Estados Financieros 2017 e Intermedios 2018 / Elaboración Propia

DEUDA FINANCIERA (S/MM)


Fuente : Estados Financieros 2017 e Intermedios 2018 / Elaboración Propia

PATRIMONIO (S/MM)


Fuente : Estados Financieros 2017 e Intermedios 2018 / Elaboración Propia

Al 30-setiembre-2018, la Compañía ha mejorado su nivel de **capital de trabajo** (activo corriente menos pasivo corriente), terminando el 3T2018 en S/ 317.9MM, monto mayor en 19% (S/ 51.8MM) a dic-2017 de S/ 266.1MM. En consecuencia, el **ratio de liquidez** (activo corriente entre pasivo corriente) evolucionó a 1.57 veces (1.47 veces al cierre del 2017)

S/ Millones	al 30-set-2018	al 31-dic-2017	Variación
Activo Corriente (a)	873.9	833.5	+ 40.4
Pasivo Corriente (b)	556.0	567.4	- 11.4
Capital de Trabajo (a-b)	317.9	266.1	+ 51.8
Ratio de Liquidez (a/b)	1.57x	1.47x	

La Compañía monitorea su estructura deuda capital mediante el ratio de **apalancamiento** que se calcula dividiendo el total pasivo entre el total patrimonio. Este indicador continuó con su evolución positiva alcanzando un nivel de 2.20 veces (2.42 veces en el 2017). El pasivo total se redujo en 1% (S/10.1MM) en el periodo analizado, mientras que el patrimonio se fortaleció en 9% (S/ 41.8MM) culminando el 3T2018 en S/ 518.0MM (S/ 476.2MM al cierre del 2017).

S/ Millones	al 30-set-2018	al 31-dic-2017	Variación	
Total Pasivo (a)	1,141.0	1,151.1	- 10.1	-1%
Total Patrimonio (b)	518.0	476.2	+ 41.8	9%
Ratio de Apalancamiento (a/b)	2.20x	2.42x		

Durante el año, la Compañía ha continuado con el plan de reducir el **riesgo de exposición a la variación de tipo de cambio** mediante el calce de los activos y pasivos en dólares. Al 3T2018 ha disminuido el pasivo neto (total activo menos total pasivo) en 19% (US\$ 4.1MM) hasta el monto de US\$ 17.0MM (US\$ 21.1MM a dic-2017)

US\$ Millones	al 30-set-2018	al 31-dic-2017	Variación
Total Activo (a)	181.0	175.6	+ 5.3
Total Pasivo (b)	(198.0)	(196.7)	- 1.3
Pasivo Neto (a-b)	(17.0)	(21.1)	+ 4.1

Los cuatro principales componentes del activo que representan el 96% (96% al cierre del 2017) del mismo son (i) efectivo y equivalentes (ii) cuentas por cobrar comerciales, (iii) inventarios y propiedades de inversión y (iv) propiedades y equipo. A su vez, las tres principales cuentas del pasivo que representan el 97% (97% al cierre del 2017) del mismo son (i) obligaciones financieras, (ii) cuentas por pagar comerciales y (iii) otras cuentas por pagar que incluye anticipos recibidos de clientes.

S/ Millones	al 30-set-2018	al 31-dic-2017	Variación
Efectivo y equivalente de efectivo	101.9	76.7	+ 25.2
Inventarios y Propiedades de inversión	751.8	814.2	- 62.4
Cuentas por cobrar comerciales	550.3	485.9	+ 64.4
Otras cuentas por cobrar	48.0	41.7	+ 6.3
Propiedades y equipos	180.5	193.0	- 12.5
Inversiones en subsidiarias y asociadas	23.6	14.0	+ 9.6
Gastos pagados por anticipado	2.8	1.8	+ 1.0
Total Activo	1,658.9	1,627.3	+ 31.6
Obligaciones financieras	662.7	622.6	+ 40.2
Cuentas por pagar comerciales	261.7	370.8	- 109.1
Otras cuentas por pagar	180.4	128.1	+ 52.3
Impuesto a la renta diferido pasivo	34.5	27.8	+ 6.7
Provisiones	1.6	1.8	- 0.2
Total Pasivo	1,141.0	1,151.1	- 10.1
Capital	253.8	171.3	+ 82.5
Reserva legal	34.2	34.2	+ 0.0
Otras reservas	3.0	2.7	+ 0.3
Resultados acumulados	227.1	268.1	- 41.0
Total Pasivo	518.0	476.2	+ 41.8
Total Pasivo + Patrimonio	1,658.9	1,627.3	+ 31.6
Cuentas de Orden	120.7	118.6	+ 2.1

Cuentas por cobrar comerciales

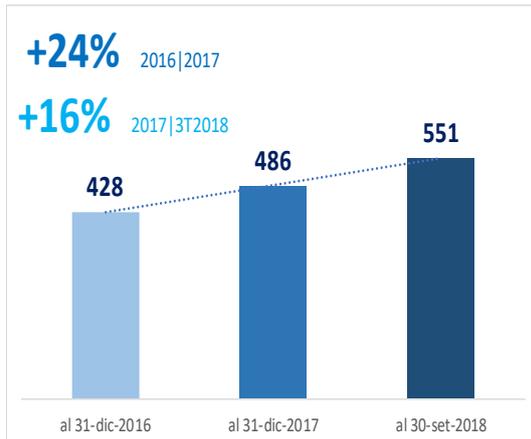
Las cuentas por cobrar están, principalmente, conformadas por letras provenientes del financiamiento directo que se otorga a clientes por la adquisición de un lote de terreno. Las cuentas por cobrar, a valor capital, ascendieron al cierre del 3T2018 a S/ 550.3MM, monto mayor en 13% (S/ 64.4MM) al cierre del 2017 de S/ 485.9MM.

Los Estados Financieros reportan en cuentas de activo el importe de S/ 535.6MM, monto mayor en 14% (S/ 66.5MM) a los S/ 469.1MM de dic-2017 y en cuentas de orden el monto de S/120.7MM (S/118.6MM a dic-2017), éstas serán reconocidas cuando se concluya la obra y se haga la entrega física del bien al cliente. Al cierre del 3T2018, la Compañía mantiene una cartera promedio mayor a 13,000 clientes y el indicador de morosidad global al 30-setiembre-2018 fue de 0.52%, menor al año 2017 de 0.65%.

La cartera total (cuentas de balance y de orden) al cierre del 3T2018 ascendió a S/ 671.1MM, importe mayor en 11% (S/ 66.6MM) al cierre del 2017 de S/ 604.5MM.

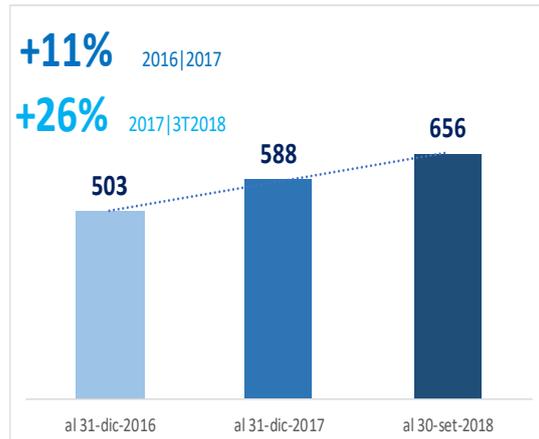
Es importante mencionar que la Compañía mantiene la reserva de dominio como colateral en garantía de la cancelación total del precio de venta de los inmuebles vendidos a plazos a los clientes.

CUENTAS POR COBRAR (S/MM)



Fuente: Estados Financieros 2017 e Intermedios 2018 / Elaboración Propia

TOTAL CARTERA VIVIENDA (S/MM)



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

S/ Millones	al 30-set-2018		al 31-dic-2017		Variación	
Generadas por Vivienda	535.6	97%	469.1	96%	+ 66.5	+14%
Generadas por Otros Negocios	14.8	3%	16.8	3%	- 2.0	-12%
Cuentas por Cobrar Total	550.3		485.9		+ 64.4	+13%
Corriente	149.4	27%	78.0	16%	+ 71.4	+92%
No corriente	400.9	73%	407.9	84%	- 7.0	-2%
Cuentas por Cobrar Total	550.3		485.9		+ 64.4	+13%
Cuentas de Balance	535.6	82%	469.1	80%	+ 66.5	+14%
Cuentas de Orden	120.7	18%	118.6	20%	+ 2.1	+2%
Cartera de Vivienda	656.3		587.7		+ 68.6	+12%
Cartera de Otros Negocios	14.8	2%	16.8	3%		
Cartera de Vivienda	656.3	98%	587.7	97%		
Cartera Total Empresa	671.1		604.5		+ 66.6	+11%

Inventarios y Propiedades de Inversión

La cuenta inventarios al cierre del 3T2018 asciende a S/ 571.8MM, monto menor en 10% (S/63.5MM) a dic-2017 de S/ 635.3MM. Esta variación se genera por los incrementos en 3% (S/9.2MM) de los proyectos en desarrollo y la reducción en 25% (S/ 71.6MM) de inmuebles terminados. La cuenta propiedades de inversión al cierre del 3T2018 asciende a S/ 180.0MM, monto similar al cierre de 2017 de S/ 178.9MM.

Las dos cuentas (inventarios y propiedades de inversión), en forma consolidada, suman S/751.8MM, importe menor en 8% (S/ 62.4MM) al cierre del 2017 de S/ 814.2MM.

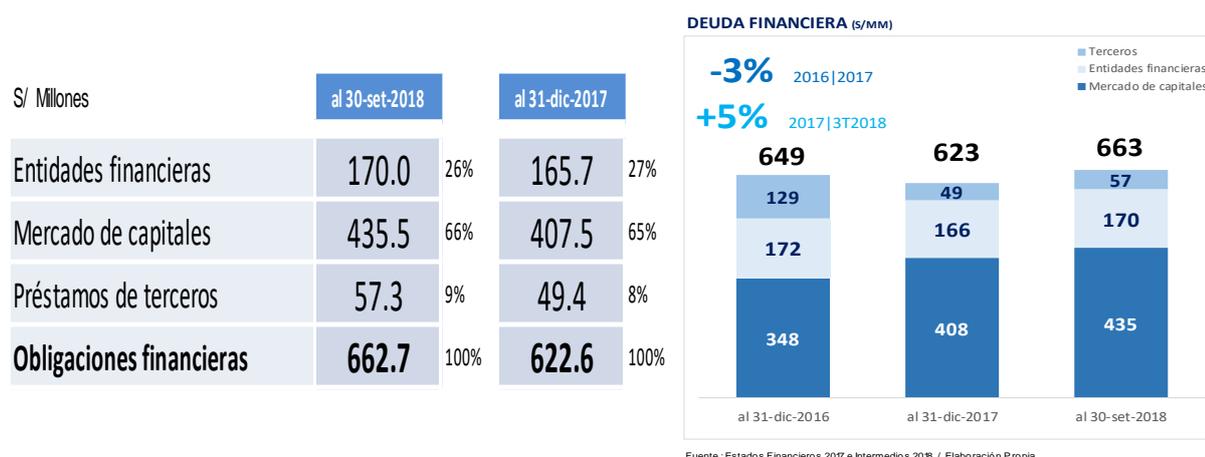
Las reservas inmobiliarias (terrenos) al cierre del 3T2018 suman 184.6 hectáreas (223.5 a dic-2017) equivalente a S/ 170.6MM (S/ 169.5M al cierre del 2017).

S/ Millones	al 30-set-2018	al 31-dic-2017	Variación			al 30-set-2018	al 31-dic-2017	Variación
Terreno	0.0	0.0	+ 0.0	n.a.	Hectáreas			
Proyectos en desarrollo	355.5	346.3	+ 9.2	3%	Inventarios	0.0	0.0	+ 0.0
Inmuebles terminados	210.8	282.4	- 71.6	-25%	Propiedades de inversión	184.6	223.5	- 38.9
Suministros	5.5	6.6	- 1.1	-17%	Terrenos (Reserva)	184.6	223.5	- 38.9
Inventarios	571.8	635.3	- 63.5	-10%	S/ Millones			
Terreno	170.6	169.5	+ 1.1	1%	Inventarios	0.0	0.0	+ 0.0
Otros	9.4	9.4	+ 0.0	0%	Propiedades de inversión	170.6	169.5	+ 1.1
Propiedades de inversión	180.0	178.9	+ 1.1	1%	Terrenos (Reserva)	170.6	169.5	+ 1.1
Inventarios + Propiedades	751.8	814.2	- 62.4	-8%				

Obligaciones Financieras

Las obligaciones financieras están distribuidas en entidades financieras (bancos y arrendamientos financieros), mercado de capitales (papeles comerciales y bonos) y préstamos de terceros. Al cierre del 3T2018 asciende a un importe total de S/ 662.7MM, monto mayor en 6% a los S/ 622.6MM del cierre del 2017. El plazo promedio de la deuda es de 3 años a un costo anual promedio ponderado de 7.35% (7.6% a diciembre de 2017).

Las obligaciones financieras, se presentan netas de los gastos incurridos por estructuración de deuda, relacionadas a la emisión de bonos y papeles comerciales que ascendieron a S/ 5.7MM al 3T2018 (S/ 6.4 MM al cierre del 2017).



En los últimos 3 años, la Compañía ingresó al Mercado de Capitales y mantiene al cierre del 3T2018 emisiones por S/ 435.5MM, monto mayor en 7% (S/ 28.0MM) a los S/ 407.5MM al cierre del año 2017, representando el 66% de las obligaciones financieras. A la fecha se cuenta con cinco emisiones de bonos (dos titulizados y tres corporativos) y cinco de papeles comerciales.

Durante el 2018 se ha continuado con el plan de solarización de las obligaciones en moneda extranjera con el objetivo de reducir el riesgo de tipo de cambio. Al cierre del 3T2018, las obligaciones financieras en soles ascienden a S/ 160.3MM, monto mayor en 2% (S/ 3.1MM) al dic-2017 de S/157.2MM, y es equivalente al 24% de la deuda total.

S/ Millones	al 30-set-2018		al 31-dic-2017	
Origen Soles	160.3	24%	157.2	25%
Origen Dólares	502.4	76%	465.4	75%
Total	662.7		622.6	

La Compañía utiliza la relación **Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado UDM** (últimos Doce Meses) con el objetivo de monitorear el nivel de deuda financiera respecto a la generación de caja del periodo, obteniéndose al 30-setiembre-2018 una relación de 3.00 veces (3.01 veces al cierre del 2017)

S/ Millones	al 30-set-2018	al 31-dic-2017	Variación
Obligaciones financieras	662.7	622.6	+ 40.2
Efectivo y equivalente de efectivo	(101.9)	(76.7)	- 25.2
Deuda Financiera Neta (DFN)	560.9	545.9	+ 15.0
EBITDA Ajustado UDM	187.1	181.2	+ 5.8
DFN / EBITDA Ajustado UDM	3.00x	3.01x	

UDM=Últimos Doce Meses

Flujo de Dinero

Al 3T2018 la Compañía obtuvo saldos positivos de Flujo de Actividades de Operaciones por S/35.2MM, monto menor en S/ 13.7MM a los S/ 48.8MM generados en similar periodo del año 2017.

Así mismo se finalizó el 3T2018 con una posición de caja de S/ 101.9MM (S/ 89.2MM en el 3T2017).

S/ Millones	01-enero al 30-setiembre		
	2018	2017	Variación
Utilidad del ejercicio	56.1	46.7	+ 9.4
Ajustes a la Utilidad	74.2	48.7	+ 25.5
Actividades de Operación	(95.2)	(46.5)	- 48.6
FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	35.2	48.9	- 13.7
Actividades de Inversión	(17.3)	(73.9)	+ 56.5
FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	17.9	(25.0)	+ 42.8
Actividades de Financiamiento	7.3	(10.4)	+ 17.7
FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	25.2	(35.4)	+ 60.6
Saldo de caja inicial	76.7	124.6	- 47.9
SALDO DE CAJA FINAL	101.9	89.2	+ 12.6

Indicadores Financieros

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

	01-enero al 30-setiembre	
	2018	2017
Margen Bruto (Utilidad Bruta / Ventas)	37.8%	32.9%
Margen Operativo (Utilidad Operativa / Ventas)	16.5%	11.9%
Margen Neto (Utilidad Neta / Ventas)	10.5%	9.4%
Margen EBITDA Ajustado (EBITDA Ajustado / Ventas)	26.4%	27.4%

	al 30-set-2018	al 31-dic-2017
Deuda Financiera Neta (a) / EBITDA Ajustado	3.00x	3.01x
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	1.08x	1.15x
Liquidez (Activo Corriente/PasivoCorriente)	1.57x	1.47x
Apalancamiento (Pasivo/Patrimonio)	2.20x	2.42x
Apalancamiento Ajustado (Pasivo-Anticipos/Patrimonio)	1.96x	2.28x

(a) Obligaciones Financieras - Efectivo

Unidad de Vivienda

Nuestra presencia nacional abarca más de 15 ciudades y 10 provincias del Perú. Somos líderes en el desarrollo de terrenos para venta de lotes. Nuestro segmento objetivo se ubica en los niveles socioeconómicos C y D. Actualmente contamos con más de 50 proyectos en ejecución.

Los productos que comercializamos son:

- **Habilitación Urbana Secundaria.** Los Portales ha desarrollado por séptimo año consecutivo y con éxito el mercado de lotes para viviendas secundarias. Nos hemos concentrado en la comercialización de lotes para casas de campo y de playa.
- **Vivienda Unifamiliar .** A través de los programas de Vivienda de Interés Social, Techo Propio y Mi Vivienda, Los Portales construye casas para familias de niveles socioeconómicos C y D.
- **Vivienda Multifamiliar.** Este producto se desarrolla como parte del programa gubernamental Mi Vivienda

S/ Millones	01-enero al 30-setiembre		
	2018	2017	Variación
Ventas	429.7 100.0%	393.6 100.0%	+ 36.2 +9%
Utilidad Bruta	170.9 39.8%	135.2 34.4%	+ 35.7 +26%
Utilidad Operativa	78.0 18.2%	47.2 12.0%	+ 30.9 +65%
Utilidad Neta	51.8 12.1%	40.2 10.2%	+ 11.6 +29%
EBITDA Ajustado	122.4 28.5%	114.8 29.2%	+ 7.6 +7%

Unidad de Estacionamientos

La Unidad de Estacionamientos lidera el mercado de estacionamientos en el Perú estando presente en 9 ciudades del país. Al 30 de setiembre operamos 184 playas de estacionamientos con un promedio de 43,800 cocheras y 8,700 abonados.

El ámbito de negocios está dedicado a la administración, operación, concesión e inversión de estacionamientos, así como a la gestión de negocios vinculados como: Valet parking, Publicidad indoor, Soluciones tecnológicas y equipamientos, Diseños y arquitectura de estacionamientos.

S/ Millones	01-enero al 30-setiembre		
	2018	2017	Variación
Ventas	68.8 100.0%	67.7 100.0%	+ 1.0 +2%
Utilidad Bruta	21.3 31.0%	20.6 30.5%	+ 0.7 +3%
Utilidad Operativa	9.2 13.4%	8.8 13.0%	+ 0.4 +4%
Utilidad Neta	5.4 7.8%	5.7 8.4%	- 0.3 -6%
EBITDA	13.0 19.0%	13.1 19.3%	- 0.1 -0%

Unidad de Hoteles

La Unidad de Hoteles se centra en la operación y administración de hoteles y en la prestación de servicios vinculados al negocio de alimentos y bebidas, banquetes y eventos de los establecimientos operados. Operamos 5 hoteles con un total de 266 habitaciones en 5 ciudades del país: Lima (Country Club), Piura, Tarma, Cusco y Máncora (Arennas).

S/ Millones	01-enero al 30-setiembre		
	2018	2017	Variación
Ventas	37.3 100.0%	32.7 100.0%	+ 4.6 +14%
Utilidad Bruta	10.1 27.2%	6.6 20.2%	+ 3.5 +54%
Utilidad Operativa	-1.0 -2.6%	0.6 1.7%	- 1.5 +273%
Utilidad Neta	-2.0 -5.2%	-0.2 -0.8%	- 1.7 -689%
EBITDA	3.6 9.6%	5.0 15.4%	- 1.5 -29%

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SETIEMBRE DE 2018 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

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

CONTENIDO

	Páginas
Estado consolidado de situación financiera	3
Estado consolidado de resultados integrales	4
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	5
Estado consolidado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	7 - 48

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

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO

	<u>Nota</u>	<u>Al 30 de Setiembre de</u> <u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2017</u> <u>S/000</u>
Activo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	101,872	76,680
Cuentas por cobrar comerciales	4	149,445	78,029
Otras cuentas por cobrar	4	47,992	41,662
Inventarios	5	571,797	635,303
Gastos pagados por anticipado		2,826	1,849
Total activo corriente		<u>873,932</u>	<u>833,523</u>
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales	4	400,891	407,882
Otras cuentas por cobrar	4	-	-
Inversiones en asociada y acuerdo conjunto	6	23,587	14,020
Propiedades y equipos	7	143,152	153,463
Propiedades de inversión	8	180,025	178,908
Activos intangibles	9	37,329	39,499
Total activo no corriente		<u>784,984</u>	<u>793,772</u>
Total activo		<u>1,658,916</u>	<u>1,627,295</u>

PASIVO Y PATRIMONIO

	<u>Nota</u>	<u>Al 30 de Setiembre de</u> <u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2017</u> <u>S/000</u>
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	10	169,282	154,644
Factoring con proveedores	11	14,845	23,897
Cuentas por pagar comerciales	12	201,694	270,420
Otras cuentas por pagar	13	168,611	116,661
Provisiones		1,584	1,782
Total pasivo corriente		<u>556,016</u>	<u>567,404</u>
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	10	493,456	467,929
Cuentas por pagar comerciales	12	45,171	76,485
Otras cuentas por pagar	13	11,836	11,451
Impuesto a la renta diferido pasivo	14	34,477	27,822
Total pasivo no corriente		<u>584,940</u>	<u>583,687</u>
Total pasivo		<u>1,140,956</u>	<u>1,151,091</u>
Patrimonio			
Capital	15	253,754	171,254
Reserva legal		34,154	34,154
Otras reservas		2,966	2,662
Resultados acumulados		227,086	268,134
Total patrimonio		<u>517,960</u>	<u>476,204</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>1,658,916</u>	<u>1,627,295</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 58 forman parte de los estados financieros consolidados.

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	Nota	Por el año terminado el 30 de setiembre de	
		2018 S/000	2017 S/000
Ingresos por ventas de inmuebles		354,839	329,133
Ingresos por servicios prestados (hoteles, estacionamientos y rentas)		106,853	102,039
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles		74,896	64,430
Total ingresos	2	<u>536,588</u>	<u>495,602</u>
Costo de venta de inmuebles		(258,795)	(258,193)
Costos por servicios prestados (hoteles y estacionamientos)		(75,160)	(74,142)
Total costo de venta	16	<u>(333,955)</u>	<u>(332,335)</u>
Utilidad bruta		202,633	163,267
Gastos de ventas	17	(49,740)	(47,496)
Gastos de administración	18	(65,626)	(65,688)
Otros ingresos		9,743	16,498
Otros gastos		(8,532)	(7,543)
Utilidad de operación		<u>88,478</u>	<u>59,038</u>
Participación en los resultados de asociadas y negocio conjunto	6	(524)	(630)
Gastos financieros	20	(5,738)	(5,118)
Diferencia en cambio, neta	23.1 a)	(1,218)	12,570
Utilidad antes del impuesto a la renta		80,998	65,860
Impuesto a la renta	14	(24,869)	(19,146)
Utilidad del año		<u>56,129</u>	<u>46,714</u>
Otros resultados integrales:			
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior		304	(586)
Resultado integral total del año		<u>56,433</u>	<u>46,128</u>
Utilidad básica por acción común (S/)	21	<u>0.22</u>	<u>0.27</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 58 forman parte de los estados financieros consolidados.

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

**ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 30 DE SETIEMBRE DE 2018 Y 30 DE SETIEMBRE DE 2017**

	<u>Capital</u> S/000	<u>Reserva legal</u> S/000	<u>Otras reservas</u> S/000	<u>Resultados acumulados</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Saldos al 1 de enero de 2017	171,254	31,876	3,262	213,138	419,530
Utilidad del año				46,714	46,714
Ajuste por traducción de moneda extranjera			(586)	-	(586)
Transferencia a reserva legal	-	2,278	-	(2,278)	-
Dividendos declarados	-	-	-	(16,500)	(16,500)
Saldos al 30 de setiembre de 2017	<u>171,254</u>	<u>34,154</u>	<u>2,676</u>	<u>241,074</u>	<u>449,158</u>
Saldos al 1 de enero de 2018	171,254	34,154	2,662	268,134	476,204
Utilidad del año	-	-	-	56,129	56,129
Capitalización de utilidades	82,500			(82,500)	-
Otros resultados integrales	-	-	304	-	304
Dividendos declarados	-	-	-	(14,677)	(14,677)
Saldos al 30 de setiembre de 2018	<u>253,754</u>	<u>34,154</u>	<u>2,966</u>	<u>227,086</u>	<u>517,960</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 58 forman parte de los estados financieros consolidados.

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Nota	Al 30 de setiembre	
		2018 S/000	2017 S/000
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION			
Utilidad del año		56,129	46,714
Ajustes a la utilidad:			
Depreciación	7	13,857	16,361
Amortización	9	4,070	3,797
Diferencia en cambio		9,879	(17,316)
Impuesto a la renta		6,654	2,997
Resultado en venta de propiedades y equipos		1,073	-
Resultado baja inversiones inmobiliarias		(4,711)	-
Resultado en venta de cartera de cuentas por cobrar		(1,011)	(2,087)
Participación en los resultados de inversiones en asociada	6	524	630
Capitalización de pasivos corrientes		3,426	-
Intereses devengados		40,469	42,255
Otros		-	4
(Aumento) disminución en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		(133,020)	(95,195)
Inventarios		65,313	53,284
Gastos pagados por anticipado		(1,556)	1,648
Cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar y provisiones		(32,853)	13,582
Intereses pagados		(39,174)	(44,649)
Intereses cobrados		66,451	44,336
Impuesto a la renta pagado		(20,327)	(17,463)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		<u>35,193</u>	<u>48,898</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION			
Compra de activos intangibles	9	(1,896)	(1,124)
Compra de propiedades y equipos	7	(3,713)	(16,858)
Compra de propiedades de inversión y costo de habilitación	8	(5,828)	(57,805)
Compra de asociadas		(6,722)	-
Venta de propiedades y equipos		825	1,910
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión		<u>(17,334)</u>	<u>(73,877)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obtención de obligaciones financieras		236,452	376,837
Pago de obligaciones financieras		(205,427)	(350,204)
Obtención de factoring con proveedores		78,046	65,245
Pago de factoring con proveedores		(87,061)	(85,759)
Pago de dividendos	15	(14,677)	(16,500)
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento		<u>7,333</u>	<u>(10,381)</u>
Disminución neta de efectivo y equivalente de efectivo		25,192	(35,360)
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		76,680	124,599
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	3	<u>101,872</u>	<u>89,239</u>
Transacciones significativas que no representaron flujos de efectivo:			
Transferencias de inventarios a propiedades de inversión		(4,711)	-
Compra de activos fijos a través de contratos de arrendamiento financiero		1731	584
Aportes por capitalización de pasivos		3,426	236

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 58 forman parte de los estados financieros consolidados.

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SETIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017

1 INFORMACION GENERAL

Los Portales S.A. (en adelante la Compañía) y sus subsidiarias (conjuntamente denominado Grupo Los Portales o El Grupo, ver nota 26) se dedica principalmente al desarrollo de proyectos de habilitación urbana de terrenos y de construcción de viviendas multifamiliares. Además, desarrolla actividades de inversión y operación de servicios hoteleros en Perú. El Grupo complementa sus negocios con actividades de inversión, desarrollo y operación de playas de estacionamiento.

La Compañía es una sociedad anónima registrada y domiciliada en Perú. Su domicilio legal es Jr. Mariscal La Mar No.991 Magdalena, Lima - Perú.

Las acciones de la Compañía están registradas en la Bolsa de Valores de Lima, bajo el nemónico de "PORTAC 1", no obstante, en los últimos años no han tenido frecuencia de negociación.

Los estados financieros consolidados al 30 de setiembre de 2018 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 13 de noviembre de 2018 y serán presentados al Directorio y a la Junta General de Accionistas para su aprobación final. Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017 fueron emitidos con autorización de la Gerencia el 15 de febrero de 2018, aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas el 22 de marzo de 2018. Los estados financieros se preparan de acuerdo con las bases descritas en la Nota 28.

2 INFORMACION POR SEGMENTOS

El Comité Ejecutivo del Grupo evalúa el desempeño financiero de los negocios desde una perspectiva de actividades relacionadas con los diversos productos o servicios prestados. Es así que se han definido 4 segmentos reportables:

a) Unidad de Vivienda (Inmobiliario) -

Comprende las actividades de desarrollo, venta y financiamiento de terrenos dentro de los que destaca la habilitación urbana con servicios básicos y la habilitación urbana para vivienda secundaria (venta de lotes para casas de campo o casas de playa). Además, se construyen viviendas de interés social y se desarrollan proyectos multifamiliares de vivienda a través de programas gubernamentales como son los programas de Mivivienda y de Techo Propio y de financiamiento bancario con apoyo gubernamental para ciertos clientes como los del programa Mivivienda.

b) Unidad de Estacionamientos -

El Grupo administra estacionamientos y otros servicios relacionados a través de locales propios y de terceros bajo acuerdos de gestión o concesión. Actividades complementarias desarrolladas en la unidad de estacionamientos incluyen el servicio de "valet parking", la publicidad en el interior de locales y el servicio de lavado de autos, entre otros. Al 30 setiembre de 2018, el Grupo mantiene 190 operaciones de estacionamiento a nivel nacional (189 en 2017).

c) Unidad de Hoteles -

La unidad de Hoteles comprende la operación y administración de hoteles propios y de terceros bajo diversas modalidades de contrato incluyendo también la prestación de servicios vinculados al negocio de alimentos y bebidas, banquetes y organización de eventos dentro de los establecimientos que opera el Grupo.

Los hoteles se encuentran ubicados en las principales ciudades del Perú como Piura, Tarma, Lima y Cusco; diversificando la oferta de servicios a huéspedes extranjeros y nacionales a través del desarrollo de marcas orientadas principalmente al segmento de lujo y ejecutivo.

Al 30 de setiembre de 2018, el Grupo administra 5 hoteles con un total de 286 habitaciones (6 hoteles con un total de 326 habitaciones al 31 de diciembre de 2017). La unidad de hoteles incluye al equipo de "Telemarketing" el cual administra los servicios de "Call Center" y de "Televentas" como soporte al desarrollo de las otras unidades de negocio del Grupo.

El 31 de julio de 2018 Los Portales S.A operador del Hotel Chiclayo. y Naymlap INN S.A.C, firmaron un acuerdo de mutuo disenso, dando por terminado en forma anticipada el contrato y como consecuencia la resolución del mismo, a partir del 1 de setiembre del 2018.

En virtud del contrato a la culminación de plazo de duración, Los Portales debe entregar el inmueble con todas las mejoras y equipamiento requerido para seguir operando.

c) Unidad de Rentas -

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

La información de segmentos al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre 2017, se presenta a continuación:

	<u>Inmobiliario</u> S/000	<u>Estacio- namientos</u> S/000	<u>Hoteles</u> S/000	<u>Rentas</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Año 2018					
Ingresos por venta de inmuebles y servicios	354,839	68,764	37,329	760	461,692
Ingresos financieros	74,896	-	-	-	74,896
Costo de venta y de servicios	(258,795)	(47,464)	(27,187)	(509)	(333,955)
Utilidad bruta	<u>170,940</u>	<u>21,300</u>	<u>10,142</u>	<u>251</u>	<u>202,634</u>
Activos corrientes	825,693	31,909	12,782	3,547	873,932
Activos no corrientes	<u>618,805</u>	<u>56,270</u>	<u>81,446</u>	<u>28,464</u>	<u>784,985</u>
Total activos	<u>1,444,499</u>	<u>88,179</u>	<u>94,228</u>	<u>32,011</u>	<u>1,658,917</u>
Obligaciones financieras corrientes	151,965	4,935	6,786	5,595	169,282
Otros pasivos corrientes	360,424	15,697	9,874	739	386,734
Obligaciones financieras no corrientes	435,178	20,666	25,423	12,188	493,456
Otros pasivos no corrientes	<u>90,541</u>	<u>683</u>	<u>(559)</u>	<u>820</u>	<u>91,484</u>
Total pasivos	<u>1,038,108</u>	<u>41,981</u>	<u>41,524</u>	<u>19,342</u>	<u>1,140,955</u>
Año 2017					
Ingresos por venta de inmuebles y servicios	532,781	90,786	46,168	2,174	671,909
Ingresos financieros	87,229	-	-	-	87,229
Costo de venta y de servicios	(411,928)	(63,360)	(35,349)	(1,248)	(511,885)
Utilidad bruta	<u>208,082</u>	<u>27,426</u>	<u>10,819</u>	<u>926</u>	<u>247,253</u>
Activos corrientes	787,118	29,296	15,882	4,101	836,397
Activos no corrientes	<u>623,837</u>	<u>55,075</u>	<u>85,956</u>	<u>28,906</u>	<u>793,772</u>
Total activos	<u>1,410,995</u>	<u>84,371</u>	<u>101,838</u>	<u>33,005</u>	<u>1,630,169</u>
Obligaciones financieras corrientes	137,756	4,760	6,891	5,237	154,644
Otros pasivos corrientes	379,525	19,891	15,172	1,046	415,634
Obligaciones financieras no corrientes	397,280	24,598	30,104	15,948	467,930
Otros pasivos no corrientes	<u>122,746</u>	<u>(1,171)</u>	<u>313</u>	<u>820</u>	<u>122,708</u>
Total pasivos	<u>1,037,307</u>	<u>48,078</u>	<u>52,480</u>	<u>23,051</u>	<u>1,160,916</u>

3 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 30 de setiembre 2018 y 31 de diciembre del 2017, el saldo de esta cuenta comprende:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Caja y fondos fijos	6,552	282
Cuentas corrientes	74,576	76,398
Depósitos a plazo	<u>20,745</u>	<u>-</u>
	<u>101,872</u>	<u>76,680</u>

a) Al 30 de setiembre de 2018 los depósitos a plazo corresponden a cuentas en dólares estadounidenses a tasas de mercado

b) El efectivo y equivalente de efectivo al 30 de setiembre de 2018, incluye un saldo de S/40.91 millones (S/55.59 millones en el 2017) sujeto a diversos acuerdos contractuales por operaciones del Grupo que a la fecha no es de libre disposición o que debe ser mantenido por el Grupo como parte de los acuerdos con terceros.

4 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS

a) Cuentas por cobrar comerciales -

Al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre 2017, las cuentas por cobrar comerciales comprenden:

	<u>2018</u>			<u>2017</u>		
	<u>Corriente</u> <u>S/000</u>	<u>No corriente</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>	<u>Corriente</u> <u>S/000</u>	<u>No corriente</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Por ventas de inmuebles	134,669	400,891	535,560	61,216	407,882	469,098
Por rentas y servicios prestados	14,819	-	14,819	16,587	-	16,587
Provisión por deterioro	(529)	-	(529)	(273)	-	(273)
	148,959	400,891	549,851	77,530	407,882	485,412
Por cobrar a relacionadas (nota 25)	<u>486</u>	<u>-</u>	<u>486</u>	<u>499</u>	<u>-</u>	<u>499</u>
	<u>149,445</u>	<u>400,891</u>	<u>550,337</u>	<u>78,029</u>	<u>407,882</u>	<u>485,911</u>

Las facturas por cobrar por rentas y servicios se estiman cobrar en un periodo menor a un año, no devengan intereses y no cuentan con garantías específicas.

Las cuentas por cobrar por venta de inmuebles incluyen las letras por cobrar que corresponden a ventas financiadas a los clientes. Estas ventas se financian hasta en 72 meses desde la fecha de suscripción del contrato a tasas de mercado para este tipo de transacciones. La Compañía mantiene la reserva de dominio de los inmuebles como colateral en garantía de la cancelación total del precio de venta de los inmuebles vendidos a plazos.

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

Con fecha 22 de marzo de 2018, se realizó un contrato de transferencia de cartera de letras sin recurso por US\$ 5 millones, con una empresa administradora de fondos de inversión, quien asumirá íntegra y totalmente los riesgos de cobrabilidad de la cartera, esta operación generó una ganancia de S/1.011 millones.

b) Otras cuentas por cobrar -

Al 30 de setiembre, las otras cuentas por cobrar comprenden:

	<u>2018</u> <u>Corriente</u>	<u>2017</u> <u>Corriente</u>
Por cobrar a relacionadas (Nota 25)	2,473	5,652
Proyectos habitacionales del exterior	8,666	9,918
Tributos por cobrar	11,679	9,622
Reclamaciones a terceros	2,920	4,147
Expropiación terrenos Ramiro Prialé	-	3,345
Depósitos en garantía	3,299	3,198
Venta de asociada	3,000	3,000
Anticipos otorgados a proveedores	12,791	1,410
Otros	3,164	1,370
	<u>47,992</u>	<u>41,662</u>

El saldo de las otras cuentas por cobrar surge de transacciones complementarias a operaciones del Grupo en el curso regular de sus actividades. No devengan intereses y normalmente no tienen garantías o colaterales.

5 INVENTARIOS

Al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre 2017, el saldo de esta cuenta comprende:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Proyectos inmobiliarios en desarrollo (a)	355,524	346,308
Inmuebles terminados (b)	210,793	282,421
Suministros	<u>5,480</u>	<u>6,576</u>
	<u>571,797</u>	<u>635,303</u>

(a) Proyectos inmobiliarios en desarrollo -

Los proyectos inmobiliarios en desarrollo se ubican en varias ciudades del Perú y se espera concluirlos en los próximos 12 meses. Corresponden a proyectos de habilitación urbana, urbanizaciones de viviendas bajo programas gubernamentales a clientes como Techo Propio y Mi Vivienda, y edificios de viviendas multifamiliares. El movimiento de los proyectos inmobiliarios en desarrollo durante el año, es el siguiente:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial del año	346,308	306,498
Transferencias desde terrenos para desarrollo inmobiliario	-	16,793
Costos de habilitación y construcción	201,074	313,889
Transferencias desde propiedades de inversión (Nota 8)	5,803	165,057
Transferencias a propiedades de inversión	(3,879)	(5,653)
Inmuebles terminados	(191,860)	(449,240)
Otros	(1,804)	(1,036)
Saldo final del año	<u>355,524</u>	<u>346,308</u>

Al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre 2017, los proyectos inmobiliarios en desarrollo por zonas comprenden:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Lima		
Zona Sur	52,443	70,548
Zona Centro	49,375	41,965
Zona Norte	36,493	31,934
Zona Este	<u>13,772</u>	<u>9,857</u>
	<u>152,083</u>	<u>154,304</u>
Otras ciudades del Perú:		
Zona Norte	111,588	102,285
Zona Centro	61,076	59,637
Zona Sur	25,763	24,817
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>198,426</u>	<u>186,741</u>
Exterior:		
Texas, Estados Unidos de Norteamérica	<u>5,016</u>	<u>5,263</u>
	<u>355,524</u>	<u>346,308</u>

El saldo de proyectos en desarrollo al 30 de setiembre de 2018 incluye intereses capitalizados por S/37.23 millones (S/29.18 millones al 31 de diciembre de 2017), ver políticas sobre costos de financiamiento en la nota 28.18. El movimiento de capitalización de los intereses en el año es como sigue:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	34,792	32,925
Adiciones (Nota 16 y 20)	37,647	58,461
Deducciones en el costo (*)	<u>(35,208)</u>	<u>(56,594)</u>
Saldo final	<u>37,230</u>	<u>34,792</u>

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

(b) Inmuebles terminados -

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

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Lima	109,145	163,302
Provincias	<u>101,648</u>	<u>119,119</u>
	<u>210,793</u>	<u>282,421</u>

Al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre 2017, la Gerencia de la Compañía no ha considerado necesario efectuar una provisión por desvalorización de inventarios.

6 INVERSION EN ASOCIADA Y NEGOCIO CONJUNTO

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

<u>Entidad</u>	<u>Porcentaje de participación</u>		<u>2018</u> S/000	<u>2017</u> S/000
	<u>2018</u> %	<u>2017</u> %		
Asociada				
Inversiones Asoc. limitada Muse 128 (a)	16.00		6,518	-
Inversiones Real Once S.A. (b)	28.57	28.57	4,524	4,517
Negocio conjunto				
CEMSA (c)	50.00	49.00	12,545	9,503
			<u>23,587</u>	<u>14,020</u>

a) Inversiones Asociación Limitada Muse 128 Lp. -

Entidad constituida con la finalidad de adquirir propiedades para luego venderlas generando ganancias para los asociados. Constituida en Houston- Texas el 8 de enero del 2018.

La subsidiaria LP USA S.A. a través de LP USA Inc. posee el 16% de participación en dicha asociada siendo ésta la principal.

b) Inversiones Real Once S.A. -

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

c) Concesión de Estacionamientos Miraflores S.A. (CEMSA) -

CEMSA obtuvo la buena-pro para la construcción y operación de los estacionamientos subterráneos desde mayo de 2013 en el Distrito de Miraflores. Esta concesión estuvo en marcha blanca (en uso sin generar ingresos) en la última quincena de diciembre de 2016 e inició operaciones a partir de enero de 2017.

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

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

Al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la participación del negocio conjunto está representado como sigue:

	<u>Porcentaje</u>
Los Portales S.A.	50.00%
Obras de Ingeniería S.A.	41.48%
Urbana Operadora S.A.	8.52%
	<u>100.0%</u>

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

	<u>Inversiones Real Once S.A.</u>		<u>CEMSA</u>	
	<u>2018</u> S/000	<u>2017</u> S/000	<u>2018</u> S/000	<u>2017</u> S/000
Posición financiera				
Activos corrientes	2,365	2,716	10,777	10,754
Activos no corrientes	26,941	26,898	39,951	40,498
Pasivos corrientes	840	799	5,678	11,857
Pasivos no corrientes	12,631	13,004	20,000	20,000
Activos neto	<u>15,835</u>	<u>15,811</u>	<u>25,050</u>	<u>19,395</u>
Reconciliación al valor de la inversión:				
Saldo inicial	15,811	14,963	19,395	20,916
Utilidad / (pérdida) del periodo	24	848	(1,070)	(1,521)
Dividendos pagados	-	(-)	-	(-)
Saldo final	<u>15,835</u>	<u>15,811</u>	<u>18,325</u>	<u>19,395</u>
Participación del Grupo (%)	28.57	28.57	50.00	49.00
Participación del Grupo (S/)	<u>4,524</u>	<u>4,517</u>	<u>12,540</u>	<u>9,503</u>
Valor contable de la participación	<u>4,524</u>	<u>4,517</u>	<u>12,540</u>	<u>9,503</u>
Resultados				
Ingresos	1,394	4,638	2,596	2,947
Utilidad (pérdida) del año	24	848	(1,070)	(1,521)
Total de resultados integrales	24	848	(1,070)	(1,521)

El movimiento de la inversión, en asociada y negocio conjunto por el año terminado el 30 de setiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 sido el siguiente:

	<u>2018</u> S/000	<u>2017</u> S/000
Saldo inicial	14,020	14,350
Participación en resultados	(524)	(503)
Dividendos recibidos	-	-
Capitalización de pasivos	-	236
Ajustes de partición en resultados	-	(63)
Adquisiciones	<u>10,085</u>	<u>-</u>
	<u>23,587</u>	<u>14,020</u>

7 PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento del rubro propiedades y equipos y el de su correspondiente depreciación acumulada, al 30 de setiembre 2018 y 31 de diciembre 2017, 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 2018					
Saldo inicial	28,936	94,651	28,705	1,171	153,463
Adiciones	-	1,797	3,448	199	5,444
Transferencias	-	772		(1,122)	(350)
Retiros - costo	-	(1,738)	(5,727)	-	(7,465)
Retiros - depreciación	-	1,197	4,721	-	5,918
Depreciación	-	(8,090)	(5,767)	-	(13,857)
Saldo final	<u>28,936</u>	<u>88,588</u>	<u>25,381</u>	<u>248</u>	<u>143,152</u>
Costo	28,936	146,980	61,793	248	237,957
Depreciación acumulada	-	(58,392)	(36,413)	-	(94,805)
Valor neto	<u>28,936</u>	<u>88,588</u>	<u>25,381</u>	<u>248</u>	<u>143,152</u>
Año 2017					
Saldo inicial	28,936	91,436	34,551	2,611	157,534
Adiciones	-	1,193	6,343	12,320	19,856
Transferencias	-	12,773	987	(13,760)	-
Retiros - costo	-	(1,164)	(9,444)	-	(10,608)
Retiros - depreciación	-	1,085	6,485	-	7,570
Depreciación	-	(10,672)	(10,216)	-	(20,888)
Saldo final	<u>28,936</u>	<u>94,651</u>	<u>28,705</u>	<u>1,171</u>	<u>153,463</u>
Costo	28,936	146,150	64,072	1,171	240,329
Depreciación acumulada	-	(51,499)	(35,367)	-	(86,866)
Valor neto	<u>28,936</u>	<u>94,651</u>	<u>28,705</u>	<u>1,171</u>	<u>153,463</u>

El 31 de julio de 2018 Los Portales S.A operador del Hotel Chiclayo. y Naymlap INN S.A.C, firmaron un acuerdo de mutuo disenso, dando por terminado en forma anticipada el contrato y como consecuencia la resolución del contrato y se ha procedido a la baja de los activos fijos, según lo estipulado en la cláusula tercera del acuerdo de mutuo disenso por un total de S/ 725 mil.

a) Métodos de depreciación y vidas útiles -

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

Años

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

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

b) Obras en curso -

Al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre 2017, el saldo de las obras en curso comprende proyectos en ejecución relacionados a implementación de playas de estacionamientos y casetas de ventas.

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

c) Activos adquiridos bajo la modalidad de arrendamientos financieros -

Al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el saldo en libros de los activos adquiridos a través de arrendamiento financiero comprende:

	<u>2018</u> S/000	<u>2017</u> S/000
Terrenos	2,569	2,569
Construcciones y otras edificaciones	14,591	14,591
Mobiliario y equipos	17,472	17,489
Depreciación acumulada	(10,342)	(10,875)
	<u>24,290</u>	<u>23,774</u>

d) Distribución del gasto por depreciación -

El gasto por depreciación por los años terminados el 30 de setiembre de 2018 y 2017, se ha distribuido en el estado consolidado de resultados integrales como sigue:

	<u>2018</u> S/000	<u>2017</u> S/000
Costo de ventas (Nota 16)	7,227	8,161
Gastos de ventas (Nota 17)	3,140	3,033
Gastos de administración (Nota 18)	3,489	5,166
	<u>13,857</u>	<u>16,361</u>

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

8 PROPIEDADES DE INVERSION

El movimiento y saldos de las propiedades de inversión al 30 de setiembre 2018 y 31 de diciembre 2017, se presenta a continuación:

	<u>Terrenos</u> S/000	<u>Centros comerciales y otros</u> S/000	<u>Totales</u> S/000
Año 2018			
Saldo inicial	169,506	9,402	178,908
Compra de propiedades y otros costos incurridos	3,290	-	3,290
Transferencia desde inventarios	3,879	-	3,879
Transferencia desde inventarios	(5,686)	-	(5,686)
Transferencia a inventarios (Nota 5)	(2,904)	-	(2,904)
Costo de habilitación	2,539	-	2,539
	-	-	-
Saldo final	<u>170,2623</u>	<u>9,402</u>	<u>180,025</u>
Año 2017			
Saldo inicial	208,287	9,399	217,686
Compra de propiedades y otros costos incurridos	116,427	-	116,427
Transferencia desde inventarios	9,497	-	9,497
Transferencia a inventarios (Nota 5)	(165,057)	-	(165,057)
Costo de habilitación	9,380	-	9,380
Cambios en el valor razonable	1	3	4
Venta por expropiación	(9,029)	-	(9,029)
Saldo final	<u>169,506</u>	<u>9,402</u>	<u>178,908</u>

a) Terrenos -

El rubro terreno corresponde a inmuebles adquiridos por el Grupo como reserva territorial sobre los cuales a la fecha de los estados financieros no se tienen definidas fechas de inicio del desarrollo de proyectos inmobiliarios. Al 30 de setiembre de 2018, estos terrenos constituyen una reserva de 184.60 hectáreas (223.5 en el 2017) y están ubicados en diversos distritos de Lima, así como en las provincias de Piura, Ica y Chimbote.

b) Centros comerciales y otros -

Incluye la parte correspondiente a la sede corporativa ubicada en el distrito de Magdalena del Mar y otros inmuebles desarrollados y/o adquiridos por el Grupo para el alquiler.

c) Transferencias a inventarios -

Las transferencias a inventarios se realizan debido al inicio del desarrollo de proyectos inmobiliarios.

d) Valor razonable -

El valor razonable se determina sobre la base de los precios de mercados activos, ajustados cuando es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición de cada activo específico. Si esta información no estuviera disponible, el Grupo usa métodos de valuación alternativos, como por ejemplo el uso de precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos de efectivo.

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

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

9 ACTIVOS INTANGIBLES

El movimiento de los intangibles y el de su correspondiente amortización al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, 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 2018					
Saldo inicial	1,526	7,121	17,359	13,494	39,499
Adiciones	-	281	38	1,225	1,546
Transferencia		120	(55)	307	373
Baja de costo	(229)		(523)	(104)	(856)
Baja de amortización	212		523	104	839
Amortización	(254)	(1,282)	(1,186)	(1,348)	(4,070)
Saldo final	<u>1,256</u>	<u>6,241</u>	<u>16,156</u>	<u>13,678</u>	<u>37,330</u>
Costo	3,515	14,557	48,362	21,706	88,140
Amortización acumulada	(2,259)	(8,316)	(32,206)	(8,028)	(50,810)
Valor neto	<u>1,256</u>	<u>6,241</u>	<u>16,156</u>	<u>13,678</u>	<u>37,330</u>

	<u>Derechos de llave</u> S/000	<u>Licencias</u> S/000	<u>Concesiones</u> S/000	<u>Programas de cómputo y otros</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Año 2017					
Saldo inicial	1,769	8,129	20,485	13,020	43,403
Adiciones	-	735	-	2,106	2,841
Transferencias amortización	-	14	-	(14)	-
Baja costo	-	-	(3,092)	(27)	(3,119)
Baja amortización	-	-	1,526	-	1,526
Amortización	(244)	(1,757)	(1,560)	(1,591)	(5,152)
Saldo final	<u>1,525</u>	<u>7,121</u>	<u>17,359</u>	<u>13,494</u>	<u>39,499</u>
Costo	3,743	14,095	49,294	19,968	87,100
Amortización acumulada	(2,218)	(6,974)	(31,359)	(6,474)	(47,601)
Valor neto	<u>1,525</u>	<u>7,121</u>	<u>17,359</u>	<u>13,494</u>	<u>39,499</u>

a) Concesiones:

Los derechos por concesiones surgen de acuerdos con entidades estatales, principalmente las municipalidades distritales en Lima bajo los cuales el Grupo se compromete a realizar la construcción y/o remodelación, operación y mantenimiento de playas de estacionamientos en áreas entregadas al Grupo para tal fin recibiendo en contraprestación del derecho a cobrar a los usuarios por el servicio de estacionamientos. Los principales acuerdos y sus términos se describen a continuación:

Playa de Estacionamiento Boulevard Dionisio Derteano -

Suscrito el 9 de enero de 1998 con la Municipalidad de San Isidro para la ejecución del proyecto denominado "Remodelación Boulevard Dionisio Derteano", desarrollado en un terreno de uso público de aproximadamente 8,779 m² ubicado en el distrito de San Isidro, que comprende la superficie, el suelo y el subsuelo de la Calle Dionisio Derteano. El monto total de la inversión fue de US\$5 millones y se construyó estacionamientos para 490 vehículos. El plazo de la concesión de treinta años, culmina el 9 de enero de 2028 con posibilidad de renovación si existe mutuo acuerdo.

Playa de Estacionamiento Parque Avelino Cáceres -

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

Playa de Estacionamiento Ovalo Gutiérrez -

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

Proyecto de Estacionamiento Gamarra -

Acuerdo suscrito en el 2013 por el Grupo a través de su subsidiaria Consorcio de Estacionamiento Gamarra S.A. con la Municipalidad de la Victoria para la ejecución y explotación del proyecto denominado "Estacionamientos en el Damero de Gamarra: Divino Maestro y Bausate y Meza". La remodelación corresponde al tratamiento de las vías peatonales de Gamarra, Unánue y el Pasaje Francia que según contrato deben ser rehabilitados y contar con obras de mejoramiento urbano.

El proyecto Divino Maestro consta de 3 niveles en sótano y la zona de Bausate y Meza consta de 2 niveles, en ambas zonas se construirán áreas comerciales, así como estacionamientos en número total de 563 plazas. El plazo del contrato será de 28 años.

Debido a que existen observaciones al diseño del proyecto por el área en la zona de Bausate y Meza que tiene la calidad de vía colectora de competencia de la Municipalidad de Lima Metropolitana es que el Grupo considera que los beneficios económicos asociados a este proyecto se han reducido y ha reconocido un ajuste al valor de la concesión de S/1.5 millones, toda vez que existe un alto riesgo que la Municipalidad de Lima no apruebe la ejecución del proyecto en la zona, debido a que la referida vía tiene la calidad de vía colectora bajo la competencia de la Municipalidad de Lima Metropolitana.

b) Métodos de amortización y vidas útiles -

La amortización de los activos intangibles se calcula por el método de línea recta para asignar su costo menos su valor residual durante el estimado de su vida útil, como sigue:

	<u>Años</u>
Derechos de llave	10
Licencias	10
Concesiones	entre 10 y 25
Programas de cómputo	10

c) Distribución del gasto por amortización -

El gasto de amortización al 30 de setiembre de 2018 y 2017, se ha distribuido en el estado consolidado de resultados integrales como sigue:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Costo de ventas (Nota 16)	1,601	1.612
Gastos de administración (Nota 18)	<u>2,469</u>	<u>2,104</u>
	<u>4,070</u>	<u>3,716</u>

10 OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre 2017, el saldo de esta cuenta comprende:

	<u>Corriente</u>		<u>No Corriente</u>		<u>Total</u>	
	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Préstamos de terceros (a)	972	672	56,301	48,715	57,273	49,387
Préstamos bancarios (b)	65,856	47,752	92,236	103,326	158,092	151,078
Bonos y papeles comerciales(c)	98,343	100,866	337,125	306,651	435,468	407,517
Arrendamientos (d)	<u>4,111</u>	<u>5,354</u>	<u>7,794</u>	<u>9,237</u>	<u>11,905</u>	<u>14,591</u>
	<u>169,282</u>	<u>154,644</u>	<u>493,456</u>	<u>467,929</u>	<u>662,738</u>	<u>622,573</u>

Las obligaciones financieras, se presentan netas de los gastos incurridos por estructuración de deuda, relacionadas a la emisión de bonos y papeles comerciales y que ascendieron a S/5.69 millones en el año 2018 (S/6.35 millones en el año 2017).

a) Préstamos de terceros -

Los préstamos de terceros corresponden a fondos recibidos de personas naturales y jurídicas. Estos préstamos tienen vencimientos que fluctúan entre abril 2018 y marzo 2021 y no tienen garantías

específicas. Asimismo, devengan tasas de intereses promedio para 2018 de 8.12% anual (8.6% en el 2017).

b) Préstamos bancarios -

Los préstamos bancarios tienen vencimiento hasta el año 2023 y presentan una tasa promedio de 7.4%. Los préstamos bancarios se encuentran garantizados con hipotecas y fideicomisos (ver Nota 22.2).

c) Bonos y papeles comerciales -

Al 31 diciembre del 2017, la Compañía mantiene saldo por bonos y papeles comerciales por S/407.517 millones a tasa de interés de los bonos corporativos colocados en dólares que oscilan entre 8.5% y 9% con vencimientos entre 2020 y 2023 y papeles comerciales colocados en soles que oscilan entre 4,484% y 5,6%. con vencimientos entre abril del 2018 y febrero del 2019.

Durante los tres trimestres del año 2018 la Compañía colocó bonos corporativos y papeles comerciales, como sigue:

Instrumento	Oferta	Programa	N° Emisión	Serie/Clase	Moneda	Monto de Colocación Moneda original	Monto de colocación S/000	Fecha de emisión S/000	Fecha de vencimiento
Bonos Corporativos	Privada	Tercero	1° y 2°	única	US\$	11,030	35,969	15/03/2018	15/03/2023
Bonos Público	Privada	Primera	2°	A	US\$	6,588	21,569	19/06/2018	19/06/2021
Papeles comerciales	Pública	Segundo	1°	B	S/	20,000	20,000	19/02/2018	15/02/2019
Papeles comerciales	Pública	Segundo	3°	B	S/	15,500	14,823	10/04/2018	05/04/2019
Papeles comerciales	Pública	Segundo	3°	B	S/	17,490	17,490	10/09/2018	30/08/2019

La tasa de interés de los bonos corporativos colocados en dólares y papeles comerciales colocados en soles con tasas que oscilan entre 4,8% y 8.5%.

Entre los meses de enero a setiembre del 2018, se canceló deuda por S/81,901 millones.

d) Arrendamientos -

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

Los arrendamientos financieros están garantizados con los bienes adquiridos.

El valor presente de los arrendamientos financieros son los siguientes:

	<u>2018</u> S/000	<u>2017</u> S/000
Hasta 1 año	5,392	6,121
Mayor a 1 año y hasta 5 años	<u>7,787</u>	<u>10,357</u>
	13,179	16,478
Cargos financieros futuros sobre contratos de arrendamiento financiero	(<u>1,274</u>)	(<u>1,887</u>)
Valor presente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	<u><u>11,905</u></u>	<u><u>14,591</u></u>

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

	<u>2018</u> S/000	<u>2017</u> S/000
Menores a 1 año	4,118	5,354
Entre 1 y 5 años	<u>7,787</u>	<u>9,237</u>
	<u>11,905</u>	<u>14,591</u>

La composición de la deuda financiera al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	<u>2018</u> S/000	<u>2017</u> S/000
Menores a 1 año	169,282	154,644
De 1-2 años	70,789	65,594
De 2-5 años	422,668	398,980
Más de 5 años	<u>-</u>	<u>3,355</u>
	<u>662,738</u>	<u>622,573</u>

11 FACTORING CON PROVEEDORES

Al 30 de setiembre de 2018, este rubro incluye el saldo de obligaciones adquiridas de factoring de operaciones con proveedores por S/14.85 millones y US\$167 mil (al 31 de diciembre del 2017 por S/23.07 millones y en US\$238 mil).

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

12 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, las facturas por pagar se originan principalmente por la adquisición de terrenos, materiales, suministros y por servicios recibidos vinculados con el desarrollo de obras. Los terrenos son adquiridos regularmente a plazos de hasta 6 años y vencen en el 2019, 2020 y 2021, los mismos que no devengan intereses.

El valor en libros de las cuentas por pagar comerciales de vencimiento corriente es similar a su valor razonable. La Compañía considera que el efecto del descuento al valor presente de las cuentas por pagar a largo plazo no es significativo y por tanto tales obligaciones se mantienen a su valor nominal

13 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el sado de esta cuenta comprende:

	<u>2018</u> S/000	<u>2017</u> S/000
Anticipo de clientes (a)	128,177	65,432
Tributos y contribuciones sociales	7,686	22,192
Remuneraciones y participaciones por pagar	22,804	21,449
Obligaciones por proyecto Costanera (b)	11,836	11,451
Resoluciones de contratos y depósitos en garantía	4,813	2,839
Otros	<u>5,132</u>	<u>4,750</u>
	<u>180,447</u>	<u>128,112</u>
Parte corriente	<u>168,611</u>	<u>116,661</u>
Parte no corriente	<u>11,836</u>	<u>11,451</u>

(a) Anticipo de clientes -

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

En la fecha efectiva de entrega de los terrenos a los clientes se reconoce el ingreso por ventas con cargo a esta cuenta y a la cuenta letras por cobrar por el saldo pendiente de cobro de las letras aceptadas por los clientes (neto de intereses por devengar).

El movimiento de la cuenta anticipo de clientes al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es el que sigue:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	65,432	76,752
Anticipos recibidos en el año	442,852	240,425
Diferencia en cambio	892	2,135
Anticipos reconocidos como ingreso en el año	(380,999)	(253,880)
Saldo final	<u>128,177</u>	<u>65,432</u>

- (b) El saldo de esta partida corresponde a efectivo recibido de un fondo de inversión local por S/10,920 millones de soles, más los intereses devengados, para la ejecución de un proyecto inmobiliario denominado "La costanera". En virtud del contrato, el fondo tiene garantizado un retorno preferente equivalente al 8% anual del aporte efectuado y no cuenta con garantías específicas.

14 IMPUESTO A LA RENTA

El impuesto a la renta del año comprende al impuesto a la renta corriente y al diferido que se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales.

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

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Impuesto a la renta corriente	18,449	26,508
Regularización de años anteriores	(235)	936
Impuesto a la renta diferido	<u>6,655</u>	<u>(8,298)</u>
	<u>24,869</u>	<u>19,146</u>

a) Impuesto a la renta corriente -

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado separado de situación financiera que generan renta gravable. De acuerdo con la legislación vigente en Perú la Compañía está sujeta a los impuestos que le sea aplicable.

El impuesto a la renta de tercera categoría aplicable para el año 2018 y 2017 es de 29.5%. De acuerdo con el Decreto Legislativo Nro. 1261 publicado el 10 de diciembre del 2016.

b) Impuesto a la renta diferido -

Al 30 de setiembre 2018 y 31 de diciembre de 2017, el saldo de esta cuenta en el estado consolidado de posición financiera comprende:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Impuestos diferidos pasivos		
- Reversible después de 12 meses	51,822	52,403
- Reversible dentro de 12 meses	<u>8,952</u>	<u>3,511</u>
Total impuesto diferido pasivo	<u>60,774</u>	<u>55,914</u>
Impuestos diferidos activos		
- Reversible después de 12 meses	(17,818)	(17,041)
- Reversible dentro de 12 meses	<u>(8,479)</u>	<u>(11,051)</u>
Total Impuesto diferido activo	<u>(26,297)</u>	<u>(28,092)</u>
Impuesto diferido pasivo, neto	<u>34,777</u>	<u>27,822</u>

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

	<u>Ingresos netos inmobiliarios</u> <u>S/000</u>	<u>Amortización de concesiones</u> <u>S/000</u>	<u>Cambios de valor razonable</u> <u>S/000</u>	<u>Otros</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Pasivo diferido					
Al 1 de enero de 2017	34,706	1,088	20,188	139	56,121
(Abonado) cargado a resultados	<u>415</u>	<u>(94)</u>	<u>(1,748)</u>	<u>1,220</u>	<u>(207)</u>
Al 31 de diciembre de 2017	35,121	994	18,440	1,359	55,914
(Abonado) cargado a resultados	<u>4,042</u>	<u>(47)</u>	<u>-</u>	<u>865</u>	<u>4,860</u>
Al 30 de setiembre de 2018	<u>39,163</u>	<u>947</u>	<u>18,440</u>	<u>2,224</u>	<u>60,774</u>

	<u>Provisiones</u> <u>S/000</u>	<u>Otros</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Activo diferido			
Al 1 de enero de 2017	14,719	4,091	18,810
Abonado (cargado) a resultados	<u>3,675</u>	<u>5,607</u>	<u>9,282</u>
Al 31 de diciembre de 2017	18,394	9,698	28,092
Abonado (cargado) a resultados	<u>661</u>	<u>(2,456)</u>	<u>(1,795)</u>
Al 30 de setiembre 2018	<u>19,055</u>	<u>7,242</u>	<u>26,297</u>

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

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Al 1 de enero	27,822	37,311
(Cargo) abono al estado de resultados integrales	<u>6,655</u>	<u>(9,489)</u>
Al 30 de setiembre	<u>34,777</u>	<u>27,822</u>

El impuesto a la renta diferido se provisiona por el método del pasivo sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de los activos y los pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

El valor en libros de impuestos a la renta diferidos activos se revisa a la fecha de cada estado consolidado de situación financiera y se reduce en la medida en que se determine que es improbable que se genere suficiente utilidad imponible contra la que se pueda compensar el activo diferido.

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

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

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>S/000</u>	<u>%</u>	<u>S/000</u>	<u>%</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	<u>80,997</u>	<u>100.00</u>	<u>65,860</u>	<u>100.00</u>
Impuesto calculado aplicado tasa teórica	23,894	29.50	19,429	29.50
Efecto del impuesto por:				
Partidas permanentes, neto	1,210	1.49	1,044	1.59
Ajuste de la tasa	(<u>235</u>)	<u>-0.29</u>	(<u>1,327</u>)	(<u>-2.01</u>)
Total	<u>24,869</u>	<u>30.70</u>	<u>19,146</u>	<u>29.07</u>

15 PATRIMONIO

a) Capital -

Al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, 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.

Con fecha 20 de abril de 2018 se realizó la capitalización de S/. 82,500.000 de la cuenta de resultados acumulados, con lo cual al 30 de setiembre de 2018 el capital social de la Compañía está representado por 253,753,798 acciones comunes, respectivamente, de S/1.00 de valor nominal cada una, suscritas y pagadas.

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

b) Reserva legal -

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

c) Resultados acumulados -

El impuesto a los dividendos y otras formas de distribución de utilidades que acuerden las personas jurídicas a favor de personas naturales y jurídicas no domiciliadas es de 5% para las distribuciones

que se adopten o pongan a disposición en efectivo o en especie durante el ejercicio 2018 (5% en el 2017).

Los dividendos declarados por el periodo 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, se resumen de la siguiente manera:

<u>Acordado por</u>	<u>Ejercicio</u>	<u>Fecha de acuerdo</u>	<u>Fecha de entrega</u>	<u>Dividendos acordados S/000</u>	<u>Dividendos por acción acciones comunes S/</u>
Junta Obligatoria de Accionistas	2013		26/04/2018	<u>14,675</u>	
				<u>14,675</u>	0.08569
Junta Obligatoria de Accionistas 2013	2012	23/03/2017	30/05/2017	2,320	
			30/05/2017	<u>14,180</u>	
				<u>16,500</u>	0.09634

16 COSTO DE VENTAS

El costo de ventas por los años terminados el 30 de setiembre comprenden:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Inventario inicial de inmuebles terminados (Nota 5)	282,421	204,646
Inventario inicial de proyectos en desarrollo (Nota 5)	346,307	294,164
Consumo de materias primas e insumos	26,963	110,898
Mano de obra directa (Nota 19)	50,907	51,756
Construcción encargada a terceros	150,852	177,098
Depreciación (Nota 7)	7,227	8,161
Amortización (Nota 9)	1,607	1,492
Costo financiero (Nota 5 y 20)	37,647	43,884
Cargas diversas de gestión y provisiones	1,114	2,094
Otros costos de producción y ajustes	(4,767)	(1,008)
Inventario final de proyectos en desarrollo (Nota 5)	(335,524)	(385,135)
Inventario final de inmuebles terminados (Nota 5)	(210,793)	(175,716)
	<u>333,955</u>	<u>332,335</u>

17 GASTOS DE VENTAS

Los gastos de venta por los años terminados el 30 de setiembre comprenden:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Marketing y publicidad	23,143	22,921
Cargas de personal (Nota 19)	20,881	18,624
Depreciación (Nota 7)	3,140	3,033
Servicios de transporte	1,712	1,708
Mantenimiento de caseta	63	154
Otros	801	1,056
	<u>49,740</u>	<u>47,496</u>

18 GASTOS DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración por los años terminados el 30 de setiembre comprenden:

	<u>2018</u> S/000	<u>2017</u> S/000
Cargas de personal (Nota 19)	36,480	37,516
Honorarios de terceros	8,799	6,587
Servicios públicos y tributos	4,959	3,284
Depreciación (Nota 7)	3,489	5,166
Amortización (Nota 9)	2,469	2,305
Gastos bancarios	2,068	3,513
Alquileres	870	746
Mantenimiento	2,381	1,653
Transportes	509	469
Seguros diversos	427	388
Suscripciones diversas	315	268
Otros	1,420	2,543
	<u>65,626</u>	<u>65,688</u>

19 CARGAS DE PERSONAL

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

	Costo de venta de inmuebles y de renta servicios prestados		Gastos de ventas		Gastos de administración	
	<u>2018</u> S/000	<u>2017</u> S/000	<u>2018</u> S/000	<u>2017</u> S/000	<u>2018</u> S/000	<u>2017</u> S/000
Sueldos	33,802	34,366	13,708	12,786	21,447	18,087
Gratificaciones (a)	4,900	4,981	2,837	1,837	4,408	5,230
Seguridad y provisión social	3,029	3,080	1,358	1,314	2,452	2,804
Compensación por tiempo de servicios (b)	2,925	2,974	1,287	1,121	2,239	2,307
Vacaciones (c)	2,718	2,763	1,124	1,068	1,924	2,365
Participación de los trabajadores (d)	1,237	121	-	-	1,696	766
Otras cargas de personal	2,296	3,471	567	499	2,314	5,956
	<u>50,907</u>	<u>51,756</u>	<u>20,881</u>	<u>18,625</u>	<u>36,480</u>	<u>37,516</u>
Número de trabajadores	<u>2,563</u>	<u>2,650</u>	<u>308</u>	<u>301</u>	<u>457</u>	<u>472</u>

a) Gratificaciones -

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

b) Compensación por tiempo de servicios -

La compensación por tiempo de servicios del personal corresponde a sus derechos indemnizatorios calculados de acuerdo con la legislación peruana vigente la que se tiene que depositar en las cuentas bancarias designadas por los trabajadores en los meses de mayo y noviembre de cada año. La compensación por tiempo de servicios del personal es equivalente a media remuneración mensual vigente a la fecha de su depósito. El Grupo no tiene obligación de pago adicional una vez que efectúa los depósitos de los fondos a los que el trabajador tiene derecho.

c) Descanso vacacional -

Las vacaciones anuales del personal se reconocen sobre la base del devengo.

La provisión por la obligación estimada por vacaciones del personal, que se calcula sobre la base de una remuneración por cada doce meses de servicios por el período de servicios prestados por los empleados se reconoce a la fecha de cada estado financiero.

d) Participación de los trabajadores en las utilidades -

El Grupo reconoce un pasivo y un gasto por la participación legal de los trabajadores en las utilidades de Los Portales S.A. La participación de los trabajadores en las utilidades se calcula aplicando la tasa de 5% sobre la materia imponible determinada de acuerdo con la legislación del impuesto a la renta vigente. Las empresas del Grupo que tienen menos de 20 trabajadores no están obligados al pago de esta participación y en consecuencia no se reconoce pasivo alguno.

20 GASTOS FINANCIEROS

A continuación, se presenta la composición de los gastos financieros por los años terminados el 30 de setiembre:

	<u>2018</u> S/000	<u>2017</u> S/000
Intereses devengados	43,385	49,002
Menos: Intereses capitalizados sobre activos calificables (Nota 5 y 16)	(37,647)	(43,884)
	<u>(5,738)</u>	<u>(5,118)</u>

De los intereses devengados en el 2018 S/40,47 millones corresponde a deuda financiera y S/2.92 millones son de otros gastos financieros (2017 S/42.25 millones deuda financiera y S/6.75 millones otros gastos financieros)

21 UTILIDAD POR ACCION

La utilidad por acción básica se calcula del dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación al 30 de setiembre de 2018 y 2017 es como sigue

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad del año (en S/000)	<u>56,129</u>	<u>46,714</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación de S/1 cada acción (en miles de acciones)	<u>253,754</u>	<u>171,254</u>
Utilidad por acción (en S/)	<u>0.22</u>	<u>0.27</u>

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

22 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

22.1 Contingencias -

- i) Se mantiene en curso un procedimiento administrativo tributario en atención a una acotación de Impuesto a la Renta efectuada por la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria por el ejercicio 2002 por S/3.1 millones, el cual a la fecha se encuentra en etapa de apelación ante el Tribunal Fiscal, dicho expediente ingresó a esta instancia en el 2010.
- ii) Se mantiene en curso un Proceso Administrativo de Reclamación Tributaria contra la Municipalidad de Carabaylo, impugnando resoluciones de multas por S/4.5 millones impuestas en el ejercicio 2007 a la empresa Los Portales Negocios Inmobiliarios S.A.C., la misma que fuera absorbida por Los Portales S.A. en el mes de noviembre de 2009, por concepto de no haberse supuestamente efectuado la independización municipal de los lotes que conforman la urbanización habilitada conforme a ley por dicha empresa absorbida. Este proceso administrativo se encuentra en etapa de reclamo ante la instancia administrativa correspondiente.
- iii) Se mantiene en curso un procedimiento administrativo tributario en atención a una acotación de Impuesto a la Renta efectuada por la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria por el ejercicio 2012 por S/3.6 millones, el cual a la fecha se encuentra en etapa de apelación ante el Tribunal Fiscal, dicho expediente ingresó a esta instancia el 24 de octubre del 2017.
- iv) Se mantiene en curso un procedimiento Administrativo de Reclamación Tributaria contra la Municipalidad de San Isidro respecto a los Arbitrios de los ejercicios 2011 a 2013.
 - Con relación al ejercicio 2011, el periodo de mayo se encuentra en etapa de reclamación y los periodos de junio a diciembre se encuentran pendientes de resolución por parte del Tribunal Fiscal.
 - Respecto del ejercicio 2012, aun no notifican la Resolución del Tribunal Fiscal que resuelve la apelación planteada contra dichos periodos.
 - Respecto del ejercicio 2013, los periodos de enero a diciembre se encuentran en etapa de reclamación.

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

22.2 Compromisos -

A continuación, se detalla los principales compromisos del Grupo:

- i) Al 30 de setiembre de 2018, el Grupo mantiene letras de cambio originadas por un valor de S/120.72 millones (S/118.57 millones en el 2017) por la venta de unidades de habilitación urbana (lotes) aceptadas por los clientes por el financiamiento del precio de venta de los lotes de terrenos en la fecha de suscripción del contrato de venta de bien futuro; antes de que el Grupo haya completado las obras de habilitación de los terrenos.
- ii) Al 30 de setiembre de 2018, el Grupo mantiene vigentes cartas fianza por S/ 54.76 millones (S/70.76 millones en 2017). No mantiene pólizas de caución ni "stand by" que garanticen contratos suscritos con terceros.
- iii) Fideicomiso en Administración de Flujos y Garantía sobre el proyecto Techo Propio Sol de Piura -
Suscrito en el 2012 entre Los Portales S.A. en calidad de Fideicomitente, La Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciario, BBVA Banco Continental en calidad de Fideicomisario Senior, Fondo MIVIVIENDA S.A. en calidad de Fideicomisario Junior y JVL Ingenieros Consultores en calidad de Supervisor, en virtud del cual se constituye un fideicomiso de administración y garantía, con el objeto de llevar a cabo el desarrollo del Proyecto Techo Propio Sol de Piura.

El patrimonio fideicometido se encuentra conformado por los derechos de cobro compuestos por el íntegro de los pagos que efectúen los clientes adquirentes de las Unidades inmobiliarias del Proyecto Techo Propio Sol de Piura, incluidos los desembolsos de los créditos hipotecarios que obtengan, el desembolso por el Bono Familiar Habitacional (BFH), así como por los desembolsos que efectúe el BBVA a cuenta de la línea de crédito para financiamiento del Proyecto.

El Contrato de Fideicomiso culminará cuando se verifiquen los siguientes eventos: (i) que se concluya íntegramente con el Proyecto Inmobiliario; (ii) que la independización de todas las unidades inmobiliarias se encuentren debidamente inscritas, y, se hayan inscrito las garantías hipotecarias derivadas de los créditos hipotecarios de los clientes del Proyecto en las partidas registrales que correspondan a favor de las respectivas entidades financieras, de ser el caso; (iii) se hayan atendido todas las obligaciones garantizadas; (iv) que el Fondo MIVIVIENDA S.A. haya recibido todos los documentos que sean necesarios para culminar con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo a las leyes aplicables.

iv) Fideicomiso de Titulización y Emisión de Bonos -

Suscrito entre Los Portales S.A. en calidad de Fideicomitente y Fideicomisario y Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. en calidad de Fiduciario, en virtud del cual se constituye un Fideicomiso de Titulización y Emisión de Bonos, con el objeto de llevar a cabo el desarrollo de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Tacna.

Los Portales es el ejecutor, desarrollador y promotor inmobiliario de los proyectos inmobiliarios que se ejecuten en los terrenos adquiridos en la ciudad de Tacna por parte del Patrimonio Fideicometido.

El Patrimonio Fideicometido se encontrará conformado, principalmente, por los terrenos, las cuentas por cobrar y los flujos de las ventas, así como sus respectivos derechos de cobro. No obstante, los flujos por concepto de saldos de precio de venta representados en letras de cambio serán recibidos directamente en la cuenta de Los Portales, en tanto que los pagos originados por ventas al contado, así como las cuotas iniciales de las ventas al crédito serán depositados en la cuenta del Patrimonio Fideicometido.

El plazo de vigencia del Fideicomiso es de: (i) cuarenta y ocho (48) meses, contados a partir de la fecha de la primera emisión de los bonos, (ii) hasta que se obtenga la inscripción de habilitación urbana e independización de los Proyectos Inmobiliarios que se ejecuten y desarrollen en los registros públicos correspondientes, (iii) como consecuencia de alguna de las causales establecidas en este Acto Constitutivo; o (iv) por decisión unilateral del Fideicomitente.

v) Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía -

Suscrito en el 2012 entre Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura, S.A. - CIFI, La Fiduciaria S.A. y la Compañía, mediante el cual se constituyó un patrimonio fideicometido en administración y garantía, en virtud del cual la Compañía transfirió en dominio fiduciario a La Fiduciaria: (i) los derechos de cobro de tarjetas de crédito por pagos efectuados por los clientes de los Hoteles LP de Chiclayo hasta setiembre del 2018, Cusco, Piura y Tarma, así como los fondos o flujos que correspondan ser liberados a favor de la Compañía de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso del Hotel Country Club, así como los derechos de cobro correspondientes a pólizas de seguros, según corresponda; los inmuebles y bienes muebles correspondientes a los Hoteles LP Tarma y Piura. El íntegro del Patrimonio Fideicometido servirá para respaldar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la Compañía frente a CIFI y CII establecidas en el Contrato a Mediano Plazo suscrito en el 2012 y 2013, respectivamente.

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

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

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

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

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

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

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

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

Suscrito el 14 de setiembre de 2016 con Corporación Financiera de Desarrollo S.A. en calidad de Fiduciaria y Los Portales S.A. hasta por un monto máximo en circulación de US\$40 millones (Cuarenta millones y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América), el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros y otros propósitos corporativos.

Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima. El Emisor está obligado a transferir en una cuenta Scrow las letras con las que financia la compra de terrenos a sus clientes, el mismo que servirá como garantía de los bonos corporativos emitidos.

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

Suscrito el 13 de febrero de 2017 con Scotiabank Perú S.A.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. hasta por un monto máximo en circulación de US\$40,000,000 el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros y otros propósitos corporativos. Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima. El Emisor está obligado a transferir en una cuenta Scrow las letras con las que financia la compra de terrenos a sus clientes, el mismo que servirá como garantía de los bonos corporativos emitidos.

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

Suscrito el 13 de noviembre de 2017 con Scotiabank Perú S.A.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. hasta por un monto máximo en circulación de US\$30,000,000 el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros y otros propósitos corporativos. Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima. El Emisor está obligado a transferir en una cuenta Scrow las letras con las que financia la compra de terrenos a sus clientes, el mismo que servirá como garantía de los bonos corporativos emitidos.

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

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

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

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

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

22.3 Garantías -

Al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Grupo no mantiene garantías en entidades financieras distintas a las relacionadas a las obligaciones financieras indicadas en la nota 10.

23 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

23.1 Factores de riesgo financiero -

Las actividades del Grupo la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El Grupo no mantiene activos o pasivos financieros significativos que estén expuestos al riesgo de precio.

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

Sobre la base de las condiciones de mercado, el Grupo revisa y acuerda políticas para administrar cada uno de los riesgos que se describen a continuación.

a) Riesgos de mercado -

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

Riesgo de tipo de cambio -

El Grupo opera principalmente en Perú, cuya moneda de circulación legal es el Sol, no obstante su exposición al riesgo de cambio resulta de sus operaciones denominadas en dólares estadounidenses (US\$). En consecuencia, el Grupo está expuesto al riesgo de que el tipo de cambio del Sol respecto al dólar estadounidense fluctúe significativamente de manera adversa.

La Gerencia asume el riesgo de cambio con el producto de sus operaciones por lo que no realiza operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados para cubrir su riesgo de cambio.

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

	<u>2018</u> <u>US\$000</u>	<u>2017</u> <u>US\$000</u>
Activo:		
Efectivo y equivalente de efectivo	12,472	9,148
Cuentas por cobrar comerciales	152,134	156,105
Otras cuentas por cobrar	<u>16,363</u>	<u>10,368</u>
Total activo	<u>180,969</u>	<u>175,621</u>
Pasivo:		
Obligaciones financieras	(153,876)	(144,377)
Cuentas por pagar comerciales	(20,087)	(34,616)
Anticipos recibidos de clientes	(15,207)	(7,820)
Otras cuentas por pagar	<u>(8,796)</u>	<u>(9,886)</u>
Total pasivo	<u>(197,965)</u>	<u>(196,699)</u>
Pasivo neto	<u>(16,996)</u>	<u>(21,078)</u>

Los saldos en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional de cada empresa del Grupo a los tipos de cambio que publica la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 30 de setiembre de 2018, el tipo de cambio utilizado por el Grupo para el registro de los saldos en moneda extranjera fue de S/3.302 y S/3.298 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente (S/3.238 y S/3.245 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente al 31 de diciembre de 2017).

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

	<u>2018</u> S/000	<u>2017</u> S/000
Ganancia por diferencia de cambio	999	13,372
Pérdida por diferencia de cambio	(2,218)	(25,941)
Ganancia por diferencia de cambio, neta	<u>(1,218)</u>	<u>(12,570)</u>

Si al 30 de setiembre de 2018, considerando los saldos de los activos y pasivos financieros a esa fecha, el dólar se hubiera devaluado/apreciado 2% respecto del Sol y las demás variables se hubieran mantenido constantes, la utilidad antes del impuesto habría sido mayor/menor en S/1.103 millones (S/1.42 millones en el 2017), originada principalmente por las obligaciones financieras comprometidas en moneda extranjera.

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

Riesgo de tasa de interés -

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

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

La Gerencia considera que el impacto de esta política sobre el valor razonable de sus instrumentos financieros activos no es relevante.

b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito surge del efectivo, del equivalente de efectivo y de los depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de la cartera de clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar. Respecto de bancos e instituciones financieras, el Grupo realiza principalmente operaciones de depósito de sus fondos en instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes sean como mínimo "A".

Respecto del riesgo de crédito sobre su cartera de clientes, el área de créditos y cobranzas del Grupo evalúa la calidad crediticia de cada cliente a la fecha de la suscripción de los contratos de venta de inmuebles con financiamiento, tomando en consideración su posición financiera y su record crediticio; el comportamiento de la cartera es monitoreado detallada y permanentemente para identificar potenciales problemas de morosidad o retrasos.

El ratio de morosidad global al 30 de setiembre de 2018 ha sido de 0.52% (0.55% para el 2017). El ratio de morosidad se calcula a partir de los créditos vencidos considerando el valor de una, dos y tres letras vencidas más el saldo de letras por vencer, de aquellos créditos con más de tres letras vencidas, dividido entre el valor de la cartera total.

La antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales distinguiendo entre el saldo deteriorado y no deteriorados, se resume como sigue:

	Al 30 de setiembre 2018			Al 31 de diciembre 2017		
	Deteriorado S/000	No Deteriorado S/000	Total S/000	Deteriorado S/000	No Deteriorado S/000	Total S/000
Vigentes	-	535,560	535,560	-	547,535	457,347
Vencidas:						
- De 1 a 30 días	-	12,167	12,167	-	8,471	8,471
- De 31 a 60 días	-	1,178	1,178	-	2,952	2,952
- De 61 a 90 días	-	217	217	-	93	93
- De 91 a más días	529	529	529	273	2,384	2,657
	<u>529</u>	<u>549,851</u>	<u>549,851</u>	<u>273</u>	<u>562,273</u>	<u>562,546</u>

Al 30 de setiembre de 2018, las cuentas por cobrar vencidas por S/14 millones (S/15 millones en 2017), corresponden a clientes por los que no existe historia de incumplimiento y con los que la Compañía mantiene aún relaciones comerciales.

Asimismo, para mitigar este riesgo el Grupo conserva la titularidad de los inmuebles vendidos, mediante la venta garantizada con reserva de dominio, hasta la cancelación de la última cuota del cronograma de pagos.

c) Riesgo de liquidez -

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalente de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de una adecuada cantidad de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones en el mercado.

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

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

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

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

	Menos de 1 año S/000	Entre 1 y 2 años S/000	Entre 2 y 5 años S/000	Más de 5 años S/000	Total S/000
Al 30 de setiembre 2018:					
Obligaciones financieras	231,715	94,034	482,156	-	807,905
Factoring de operaciones con Proveedores	14,845	-	-	-	14,845
Cuentas por pagar comerciales	201,694	45,171	-	-	246,864
Otras cuentas por pagar	168,611	11,836	-	-	180,447
	<u>616,865</u>	<u>151,041</u>	<u>482,156</u>	<u>-</u>	<u>1,250,061</u>

Al 31 de diciembre 2017:

Obligaciones financieras	196,989	101,219	469,174	3,433	770,815
Factoring de operaciones con Proveedores	23,897	-	-	-	23,897
Cuentas por pagar comerciales	270,421	76,485	-	-	346,906
Otras cuentas por pagar	51,264	11,451	-	-	62,415
	<u>542,571</u>	<u>189,155</u>	<u>469,174</u>	<u>3,433</u>	<u>1,204,333</u>

23.2 Administración de riesgo de capital -

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

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

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

No se ha producido cambios en los objetivos, políticas o procedimientos al 30 de setiembre de 2018 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2017.

El ratio de apalancamiento al 30 de setiembre del 2018 y 31 de diciembre de 2017, fue como sigue:

	<u>2018</u> S/000	<u>2017</u> S/000
Total pasivo (a)	1,140,956	1,151,091
Total patrimonio (b)	<u>517,960</u>	<u>476,204</u>
Ratio (a/b)	<u>2.20</u>	<u>2.42</u>

23.3 Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros -

Para la clasificación del tipo de valorización utilizada por el Grupo para sus instrumentos financieros a valor razonable, se han establecido los siguientes niveles de medición.

- Nivel 1: Medición basada en valores de cotización en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Medición basada en información sobre el activo o pasivo distinto a valores de cotización (nivel 1) pero que puede ser confirmada, sea directa (por ejemplo, precios) o indirectamente (por ejemplo, provenientes de precios).
- Nivel 3: Medición basada en información sobre el activo o pasivo que no proviene de fuentes que puedan ser confirmadas en el mercado (es decir, información no observable, generalmente basada en estimados y supuestos internos de la Compañía).

El valor razonable de las propiedades de inversión (Nota 8) ha sido estimado sobre la base de los precios de mercados activos ajustados cuando es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición de cada activo específico (Nivel 2).

El valor en libros del efectivo y equivalentes de efectivo corresponde a su valor razonable. La Compañía considera que el valor en libros de las cuentas por cobrar y cuentas por pagar de corto plazo, es similar a sus valores razonables. El valor razonable de los pasivos financieros, revelado en (Nota 10) ha sido estimado descontando los flujos de efectivo contractuales futuros a la tasa de interés vigente en el mercado y que está disponible a el Grupo para instrumentos financieros similares (Nivel 2).

24 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

Al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, los instrumentos financieros se resumen como sigue:

	<u>2018</u> S/000	<u>2017</u> S/000
Préstamos y cuentas por cobrar - Activos según estado de situación financiera:		
Cuentas por cobrar comerciales	550,337	566,376
Otras cuentas por cobrar (1)	36,313	33,712
Efectivo y equivalente de efectivo	<u>101,872</u>	<u>76,680</u>
	<u>688,522</u>	<u>676,768</u>
Otros pasivos financieros - Pasivos según estado de situación financiera:		
Obligaciones financieras	650,833	607,982
Factoring con proveedores	14,845	23,897
Arrendamiento financiero (2)	11,905	14,705
Cuentas por pagar comerciales	246,864	346,906
Otras cuentas por pagar (3)	<u>44,584</u>	<u>40,487</u>
	<u>969,031</u>	<u>1,033,976</u>

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

25 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

- a) Al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre 2017, el saldo de las cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas comprende:

	<u>2018</u> S/000	<u>2017</u> S/000
Cuentas por cobrar comerciales (Nota 4):		
Relacionadas		
Compañía Minera Kolpa S.A.	236	334
GR Holding S.A	3	-
Negocios Conjuntos		
Consorcio Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	<u>247</u>	<u>165</u>
	<u>486</u>	<u>499</u>

Otras cuentas por cobrar (Nota 4):**Relacionadas**

Otros menores	2	-
---------------	---	---

Negocios Conjuntos

Consorcio Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	<u>2,471</u>	<u>5,652</u>
	<u>2,473</u>	<u>5,652</u>

Cuentas por pagar comerciales (Nota 12):**Relacionadas**

Santa Aurelia S.A.	6	36
GR Holding	-	23

Negocios Conjuntos

Consorcio Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	<u>11</u>	<u>4</u>
	<u>17</u>	<u>63</u>

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

Las siguientes transacciones se realizaron con accionistas y partes relacionadas:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Alquileres	-	885
Intereses ganados	930	
Compensación de la Gerencia clave (*)	9,860	9,860

(*) El Grupo incluye en este concepto a los miembros del Directorio y de la Gerencia. De acuerdo con la legislación vigente, para propósitos de la determinación del impuesto a la renta y del impuesto general a las ventas, debe considerarse los precios de transferencia por las operaciones con partes vinculadas y/o paraísos fiscales. Para tal efecto debe contarse con documentación e información que sustente los métodos y criterios de valuación aplicados en su determinación. La Administración Tributaria está facultada a solicitar esta información al contribuyente.

26 ENTIDADES DEL GRUPO

Al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, los estados financieros consolidados de Los Portales S.A. y subsidiarias (en adelante el Grupo), incorporan los resultados de las operaciones de las empresas que se listan en la tabla presentada a continuación.

	<u>País</u>	<u>Directa</u>	<u>Indirecta</u>
		%	%
Inversiones Nueva Etapa S.A.C.	Perú	99.99%	0.01%
Consorcio Los Portales S.A.	Perú	99.99%	0.01%
Consorcio Estacionamiento Gamarra S.A.	Perú	99.99%	0.01%
Los Portales Construye S.A.C.	Perú	99.99%	0.01%
LP USA S.A.	U.S.A.	99.99%	0.01%
Soluciones Urbanísticas S.A.	Perú	99.99%	0.01%
Consorcio Grúas y Depósitos	Perú	49.00%	51.00%

Inversiones Nueva Etapa S.A.C. -

Se constituyó en Lima el 7 de marzo de 2003. Esta subsidiaria se dedica a toda clase de negocios inmobiliarios, de habilitaciones urbanas, de denuncios agrícolas y urbanos, de construcción, de compra y venta de bienes muebles e inmuebles y a la gerencia de proyectos vinculados con actividades inmobiliarias. Su actividad principal es el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, enmarcados dentro del programa de fomento estatal Techo Propio en el departamento de Ica y la habilitación urbana en la provincia de Ica.

Consortio Los Portales S.A. -

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

Consortio Estacionamiento Gamarra S.A. -

Se constituyó en Lima el 2 de abril de 2013, se dedica a actividades de construcción, operación, administración y explotación de concesiones. Su actividad principal es el desarrollo, construcción, implementación, equipamiento, mantenimiento y explotación de estacionamientos. Con fecha 13 de octubre del 2013, el contrato con la Municipalidad de La Victoria se suspendió debido principalmente a que está pendiente la aprobación por parte de la Municipalidad de Lima Metropolitana de la ejecución del proyecto en las áreas de la concesión (cuadras 15 y 16 de Bauzate y Meza y Divino Niño) y establezca el lugar para reubicar la Guardería y el PRONOEI que actualmente se encuentra en el Parque Divino Niño.

Los Portales Construye S.A.C. -

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

Los Portales Patrimonio en Fideicomiso -

Se constituyó en el 2013, con la finalidad de realizar operaciones con un propósito especial, cuyo control principal se realiza en las operaciones relevantes a cargo de Los Portales S.A.

LP USA S.A. -

Se constituyó en Lima el 2 de agosto de 2013, con la finalidad de realizar toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo de negocios inmobiliarios, habilitación urbana, desarrollo de denuncios agrícolas y urbanos, desarrollo y promoción de viviendas unifamiliares y multifamiliares, centros comerciales y empresariales y otras actividades principalmente en los Estados Unidos de Norteamérica. Su actividad principal es la actividad inmobiliaria. En mayo de 2015 mediante contrato de compra-venta, Los Portales S.A. adquirió las acciones que su Matriz GR Holding S.A. mantenía en LP USA S.A.

Soluciones Urbanísticas S.A.C. -

Se constituyó en Lima el 19 de setiembre de 2016, con la finalidad de dedicarse a toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo de servicios que tengan como objeto el ordenamiento de áreas públicas, tales como internamiento de vehículos en depósitos, servicio de enganche y arrastre de vehículos con grúas, servicios de cobranza de tarifas y/o obligaciones, servicio de administración y custodia de locales de internamiento vehicular.

Consortio Grúas y Depósitos -

Con fecha 28 de noviembre de 2016, las empresas Soluciones Urbanísticas y Los Portales suscribieron un contrato de consorcio denominado "Consortio Grúas y Depósitos", estableciendo las condiciones bajo las cuales los consorciados, participarán en forma activa y directa en la suscripción, implementación, desarrollo y ejecución del contrato de servicio que suscriba el consorcio y la Municipalidad de San Isidro.

27 ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

27.1 Estimados y supuestos contables críticos -

El Grupo efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Sin embargo, en opinión de la Gerencia, las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año se presentan a continuación:

i) Vida útil y valor recuperable de propiedades y equipo -

La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta en función a la vida útil estimada del activo. Esto resulta en cargos por depreciación proporcionales al desgaste estimado de los activos medido en número de años. La vida útil de los activos se evalúa sobre la base de: i) las limitaciones físicas del activo, y ii) la evaluación de la demanda.

ii) Valor razonable de propiedades de inversión -

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

iii) Impuesto a la renta -

La Gerencia considera que ha determinado la materia imponible bajo el régimen general del impuesto a la renta de acuerdo con la legislación tributaria vigente, la que exige agregar y deducir al resultado, mostrado en los estados financieros de cada subsidiaria, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente. No obstante, en la determinación del impuesto a la renta, se requiere ejercer significativamente de juicio para determinar su provisión.

Por otro lado, la Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser el caso, corregir el cálculo del impuesto a la renta determinado por la Compañía y sus subsidiarias en los cuatro últimos años, contados a partir del 1 de enero del año siguiente al de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años abiertos a fiscalización). Los años 2013 al 2016 están abiertos a fiscalización, excepto el 2012 que ya fue fiscalizado en el año 2015. Debido a que pueden surgir diferencias en la interpretación por parte de la Administración Tributaria sobre las normas aplicables a la Compañía, no es posible anticipar a la fecha si se producirán pasivos tributarios adicionales como resultado de eventuales revisiones. Cualquier impuesto adicional, moras, recargos e intereses, si se produjeran, serán reconocidos en los resultados del año en el que la diferencia de criterios con la Administración Tributaria se resuelva. La Gerencia estima que no surgirán pasivos de importancia como resultado de estas posibles revisiones.

27.2 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables -

Terrenos clasificados como propiedades de inversión -

El Grupo clasifica como propiedades de inversión a los terrenos adquiridos con el propósito de formar parte de su reserva territorial para ser utilizados en futuros en proyectos inmobiliarios, pero que a la fecha de los estados financieros no tienen fecha definida de inicio del desarrollo. Esto debido a diversos factores como, por ejemplo, la apreciación del valor de los terrenos en áreas en proceso de urbanización, la expectativa de apreciación del valor del metro cuadrado de terreno habilitado en el futuro e inclusive la estrategia del plan de desarrollo o sobre situación del mercado inmobiliario, entre otros. Cuando la Gerencia establece su cambio de uso, lo que se evidencia por el inicio de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios.

Anticipos recibidos de clientes por venta de bien futuro -

El Grupo reconoce los anticipos recibidos por las letras pagadas sobre contratos de bienes aún no entregados como pasivos monetarios y se presentan como parte del saldo de otras cuentas por pagar en el estado consolidado de situación financiera. Esta clasificación obedece a que los contratos de ventas otorgan al cliente el derecho de solicitar la devolución del dinero entregado, más allá del derecho regular a dicha devolución por incumplimiento del Grupo de entregar el inmueble. El Grupo considera que tal derecho del cliente es el indicador clave de que el anticipo recibido representa un elemento monetario que puede ser devuelto en efectivo.

Inversiones de corto plazo como efectivo y equivalentes de efectivo -

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

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

28 RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

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

28.1 Bases de preparación -

i) Cumplimiento con NIIF -

Los estados financieros consolidados de la Compañía y sus subsidiarias han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) e interpretaciones a las NIIF emitidas por el Comité de Interpretaciones NIIF. Los estados financieros están en conformidad con las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por las siglas de la denominación original de este ente en inglés).

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

ii) Bases de medición -

Los estados financieros consolidados han sido preparados aplicando la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que son medidas al valor razonable. Los estados financieros se presentan en miles de soles (S/000), excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta.

La preparación de los estados financieros consolidados de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 27.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- NIIF 9 “Instrumentos financieros” -

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

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

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

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

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

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

Finalmente, una reciente modificación a la NIIF 9 establece que cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida inmediatamente en resultados. La ganancia o pérdida se

calcula como la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales originales y los flujos de efectivo contractuales modificados, descontados a la tasa de interés efectiva original. Bajo las reglas de NIC 39, esta diferencia se distribuía durante la vida restante del instrumento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los cambios clave comparados con la práctica actual son:

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

La NIIF 15 es efectiva a partir ejercicios económicos iniciados el 1 de enero de 2018. Para la transición, se tienen opción de aplicar el método retroactivo integral, el retroactivo integral con

aplicaciones prácticas o el retroactivo modificado, con los cambios reconocidos en resultados acumulados al 1 de enero de 2018, en cuyo caso se requieren revelaciones adicionales.

La aplicación inicial de esta nueva norma ha dado lugar a cambios en las políticas contables y a ajustes sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados de los periodos comparativos. Los cuales se adjunta a continuación.

Estado de Situación Financiera Los Portales S.A. y Subsidiarias

	SalDOS al 01.01.2017		
	SalDOS 31 de diciembre 2016	Efecto NIIF 15	SalDOS Ajustado NIIF 15
Activo	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	124,599		124,599
Cuentas por cobrar comerciales	144,498	(44,926)	99,572
Otras cuentas por cobrar	36,081		36,081
Inventarios	529,063	32,902	561,965
Gastos pagados por anticipado	1,630		1,630
Total activo corriente	835,871	(12,024)	823,847
Activo no corriente:			
Cuentas por cobrar comerciales	328,512		328,512
Inversiones en subsidiarias, acuerdo conjunto y asociada	14,350		14,350
Propiedades y equipos	157,534		157,534
Propiedades de inversión	217,686		217,686
Activos intangibles	43,403		43,403
Total activo no corriente	776,804	-	776,804
Total activo	1,612,675	(12,024)	1,600,651
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	165,440		165,440
Factoring con proveedores	35,844		35,844
Cuentas por pagar comerciales	250,415		250,415
Otras cuentas por pagar	126,404		126,404
Provisiones	1,976		1,976
Total pasivo corriente	580,079	-	580,079
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	475,949		475,949
Cuentas por pagar comerciales	79,583		79,583
Otras cuentas por pagar	11,566		11,566
Impuesto a la renta diferido pasivo	37,311	(3,367)	33,944
Total pasivo no corriente	604,409	(3,367)	601,042
Total pasivo	1,184,488	(3,367)	1,181,121
Patrimonio neto			
Capital	171,254		171,254
Reserva legal	31,876		31,876
Otras reservas	3,262		3,262
Resultados acumulados	221,795	(8,657)	213,138
Total patrimonio neto	428,187	(8,657)	419,530
Total pasivo y patrimonio neto	1,612,675	(12,024)	1,600,651

Estado de Situación Financiera Los Portales S.A. y Subsidiarias

	Saldo al 31.12.2017		
	Saldos 31 de diciembre 2017	Efecto NIIF 15	Saldos Nuevas NIIF
	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	76,680		76,680
Cuentas por cobrar comerciales	155,163	(77,134)	78,029
Otras cuentas por cobrar	41,662		41,662
Inventarios	581,730	53,573	635,303
Gastos pagados por anticipado	1,849		1,849
Total activo corriente	857,084	(23,561)	833,523
Activo no corriente:			
Cuentas por cobrar comerciales	407,882		407,882
Inversiones en subsidiarias, acuerdo conjunto y asociada	14,020		14,020
Propiedades y equipos	153,463		153,463
Propiedades de inversión	178,908		178,908
Activos intangibles	39,499		39,499
Total activo no corriente	793,772	-	793,772
Total activo	1,650,856	(23,561)	1,627,295
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	154,644		154,644
Factoring con proveedores	23,897		23,897
Cuentas por pagar comerciales	270,420		270,420
Otras cuentas por pagar	116,661		116,661
Provisiones	1,782		1,782
Total pasivo corriente	567,404	-	567,404
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	467,929		467,929
Cuentas por pagar comerciales	76,485		76,485
Otras cuentas por pagar	11,451		11,451
Impuesto a la renta diferido pasivo	34,772	(6,950)	27,822
Total pasivo no corriente	590,637	(6,950)	583,687
Total pasivo	1,158,041	(6,950)	1,151,091
Patrimonio neto			
Capital	171,254		171,254
Reserva legal	34,154		34,154
Otras reservas	2,662		2,662
Resultados acumulados	284,745	(16,610)	268,135
Total patrimonio neto	492,815	(16,610)	476,205
Total pasivo y patrimonio neto	1,650,856	(23,561)	1,627,295

Estado de Resultados Los Portales S.A. y Subsidiarias

	Saldo al 31.12.2017		
	Saldos 31 de diciembre 2017	Efecto NIIF 15	Saldos Nuevas NIIF 15
	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Ventas netas			
Ingresos por ventas de inmuebles	564,989	(32,208)	532,781
Ingresos por servicios prestados (hoteles y est	139,128		139,128
Ingresos por financiamiento de venta de inmu	87,229		87,229
Total ventas	791,346	(32,208)	759,138
Costo de venta de inmuebles	(432,599)	20,671	(411,928)
Costo de venta - otros	(99,957)		(99,957)
Utilidad Bruta	258,790	(11,537)	247,253
Cambios en el valor razonable	4		4
Gasto de venta	(62,138)		(62,138)
Gastos de administración	(91,362)		(91,362)
Otros Ingresos operativos	17,358		17,358
Otros gastos operativos	(12,508)		(12,508)
Utilidad operativa	110,144	(11,537)	98,607
Participación en los resultados de asociadas	(503)		(503)
Gastos financieros	(8,566)		(8,566)
Diferencia en cambio, neta	12,751		12,751
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	113,826	(11,537)	102,289
Gasto por impuesto a las ganancias	(32,037)	3,584	(28,453)
Utilidad neta	81,789	(7,953)	73,836
Otros resultados integrales:			
Diferencia en cambio de operaciones en el exter	(600)	-	600
Resultado integral total del año	81,189	(7,953)	73,236

Los principales cambios se explican a continuación:

La NIIF 15 establece un modelo de cinco pasos que será aplicado a aquellos ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. Bajo la NIIF 15, el ingreso es reconocido por un importe que refleja la contraprestación contractual que ha sido acordada con el cliente. Los principios contables establecidos en la NIIF 15 proporcionan un enfoque más estructurado para medir y reconocer los ingresos.

Para la transición a la NIIF 15, la Compañía ha usado el enfoque retrospectivo completo y ha identificado sustancialmente la siguiente modificación a las políticas contables aplicadas hasta el 31 de diciembre de 2017:

- Existencia de la probabilidad de cobro

La Compañía se dedica a la venta de Lotes urbanos los cuales son ofrecidos a personas naturales sin realizar una evaluación crediticia a los clientes. Uno de los requisitos para el reconocimiento de ingresos, es que sea probable que la entidad cobre el importe al que tiene derecho. Si bien la Gerencia considera que las ventas a plazo son de bajo riesgo porque son asistidas por la garantía del terreno, al tratarse de clientes que pertenecen a segmentos D y E, es necesario realizar juicios adicionales para sustentar la probabilidad de cobro y poder reconocer los ingresos. La gestión de las cobranzas representa un nuevo elemento sobre el cual se reconoce ingresos.

La Gerencia de la Compañía ha determina una metodología que permite establecer la existencia de la probabilidad de cobro.

La aplicación de este nuevo elemento ha generado un impacto en el patrimonio de la Compañía al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2017 de S/-8,657 y S/- 8,299; respectivamente. La presentación del estado de resultados por el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de setiembre de 2018 en las partidas de ingresos por venta, costos de ventas e impuesto a la renta gastos de ventas han incrementado en S/77,134, S/53,574 y S/6,949 respectivamente.

- NIIF 2: Clasificación y medición de pagos basados en acciones - Modificaciones a la NIIF 2

Estas modificaciones aclaran la forma de medir de pagos basados en acciones liquidados en efectivo y el tratamiento contable de modificaciones de programas que cambian de ser liquidados en efectivo a ser liquidados en acciones. También introducen una excepción a los principios de clasificación de NIIF 2, por la cual, si una entidad se obliga a retener al empleado un monto por alguna obligación tributaria de este último, en el marco de un programa de pago basado en acciones para pagarlo directamente a la autoridad tributaria, el beneficio se considerará íntegramente como liquidado en acciones, siempre que si no hubiera existido esa característica el beneficio hubiera calificado como liquidado en acciones.

Entidades con contratos con las siguientes características podrían verse afectadas:

- a) Programas de pago basados en acciones liquidados en acciones con características de liquidación neta en las que se compensen obligaciones tributarias
- b) Pagos basados en acciones liquidados en efectivo con condiciones asociadas al desempeño, y
- c) Programas de pagos basados en acciones liquidados en efectivo que cambian a ser liquidados en acciones.

Las modificaciones a la NIIF 2 son de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2018. La Compañía no mantiene este tipo de operaciones por lo no tendrá impactos en sus estados financieros cuando entre en vigencia dicha norma.

- NIIF 16 “Arrendamientos” -

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

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

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

La contabilidad de los arrendadores no cambiará de manera significativa.

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

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

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

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

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

28.3 Consolidación de estados financieros -

Subsidiarias -

Las subsidiarias son las entidades (incluyendo entidades estructuradas) sobre las que el Grupo posee control. El Grupo controla una entidad cuando el Grupo está expuesto o tiene derechos a retornos variables de su relación con la entidad y tiene la capacidad de afectar esos retornos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere al Grupo. Estas se dejan de consolidar desde la fecha en la que el control cesa.

Los estados financieros consolidados incluyen a los estados financieros de la Compañía y de las subsidiarias descritas en la Nota 26.

El Grupo utiliza el método de compra para contabilizar la adquisición de subsidiarias. El pago transferido por la adquisición de una subsidiaria es el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos incurridos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía. El pago transferido incluye el valor razonable de cualquier activo o pasivo que resulta de cualquier acuerdo de precio contingente. Los costos atribuibles a la adquisición se reconocen en resultados conforme se incurra.

Los activos identificables adquiridos, los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se valorizan inicialmente a sus valores razonables a la fecha de adquisición. Sobre la base de adquisición por adquisición de la Compañía reconoce cualquier interés no controlante en la adquirida ya sea a valor razonable o al interés proporcional del no controlante en los

activos neta de la adquirida.

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

Asociada -

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

Negocio conjunto -

Al 31 de diciembre, el Grupo ha aplicado NIIF 11 para todos sus negocios conjuntos. Bajo la NIIF 11 las inversiones en negocios conjuntos se clasifican, ya sea como una operación conjunta o como un negocio conjunto dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversionista. El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus negocios conjuntos y ha determinado que se tratan de negocios conjuntos.

Los negocios conjuntos se contabilizan utilizando el método de participación patrimonial. Bajo el método de participación patrimonial, la participación en negocios conjuntos se reconoce inicialmente al costo y se ajusta posteriormente para reconocer la participación del Grupo en las utilidades y pérdidas y otros movimientos posteriores a la adquisición.

Las ganancias no realizadas en transacciones entre el Grupo y sus negocios conjuntos son eliminadas en la medida de la participación del Grupo en los correspondientes negocios conjuntos. Las pérdidas no realizadas son también eliminadas a menos que la transacción provea alguna evidencia de deterioro del activo transferido. Las políticas contables usadas por los negocios conjuntos se han cambiado según ha sido necesario para asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por el Grupo.

28.4 Información por segmentos -

Los segmentos operativos se reportan de manera consistente con los reportes internos que analiza el responsable de la toma de decisiones operativas del Grupo.

El responsable de la toma de decisiones operativas del Grupo ha sido identificado como el Comité Ejecutivo, órgano responsable de la gestión del Grupo, que supervisa la marcha ordinaria de los segmentos o líneas de negocio, descritas en la nota 2 y a su vez es responsable de la operación de las áreas centrales y de la gestión financiera y de tesorería del Grupo.

28.5 Traducción de moneda extranjera -

a) Moneda funcional y moneda de presentación -

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

b) Transacciones y saldos -

Las transacciones en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones o de la fecha de valuación cuando las partidas se remiden. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales

transacciones y de la traducción a los tipos de cambio al cierre del año de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el rubro Diferencia en cambio, neta del estado consolidado de resultados integrales.

28.6 Activos financieros -

28.6.1 Clasificación -

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

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

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

28.6.2 Reconocimiento y medición -

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

28.7 Deterioro de activos financieros -

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

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

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

28.8 Compensación de instrumentos financieros -

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

consolidado de situación financiera cuando existe derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos y si existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de realizar el activo y pagar el pasivo simultáneamente.

28.9 Efectivo y equivalente de efectivo -

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

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

28.10 Cuentas por cobrar -

Las cuentas por cobrar comerciales se originan principalmente por la venta de terrenos y/o inmuebles, o servicios prestados en el curso ordinario de las actividades del negocio. Si la cobranza esperada es menor a 12 meses contados desde la fecha de los estados financieros se clasifica como activo corriente, de lo contrario, se presenta como activo no corriente en el estado de situación financiera.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

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

28.11 Inventarios -

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

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

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

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

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

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

28.12 Propiedades de inversión -

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

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente al costo incluyendo los costos de transacción relacionados y, en los casos aplicables, los gastos financieros. Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se reconocen a su valor razonable. Los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en resultados.

Las propiedades de inversión en proceso de construcción se reconocen a su valor razonable en los casos en que se considere que es posible determinar el valor razonable de manera confiable.

Las propiedades de inversión en proceso de construcción cuyo valor razonable no se considera que se pueda determinar de manera confiable se reconocen, al momento en que su construcción ha culminado, al costo menos su provisión por deterioro hasta el momento en que sea posible determinar su valor razonable de manera confiable o hasta el momento en que la construcción se completa, lo que ocurra primero. Las propiedades de inversión desarrolladas en propiedad de terceros son reconocidas al costo histórico.

Desembolsos subsecuentes se capitalizan en el valor en libros del activo sólo cuando es probable que beneficios asociados al desembolso fluyan al Grupo y el costo de la partida se pueda medir de manera confiable. Todos los costos de mantenimiento y de reparación se reconocen en resultados conforme se incurren. Cuando un componente de propiedades de inversión se sustituye, el valor en libros de la partida reemplazada se da de baja.

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

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

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

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

Cuando terrenos clasificados como propiedades de inversión son objeto de cambio en su uso, lo que se evidencia por el comienzo de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios. Su costo asumido para su tratamiento contable subsecuente es su valor razonable a la fecha del cambio en su uso. Ver juicio crítico aplicado a los terrenos clasificados como propiedad de inversión en la Nota 27.2.

28.13 Propiedades y equipo -

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

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

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

Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente separado. A su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva. Los trabajos en curso no se deprecian. Las partidas de propiedades y equipos se dan de baja en el momento de su venta o cuando no se esperan beneficios económicos de su uso o de su posterior venta. Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos. Estas se incluyen en el estado consolidado de resultados integrales.

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

28.14 Activos intangibles -

a) Concesiones -

La concesión otorgada a la Concesionaria (Nota 9) corresponde a un servicio público. Los ingresos derivados del desempeño del constructor de la Concesionaria se reconocen con cargo al activo intangible debido a que ésta obtiene en contraprestación a su servicio de constructor el derecho de cargar a los usuarios de la infraestructura una tarifa predefinida y reajutable. La Concesionaria asume el riesgo de demanda del servicio.

Durante la fase de construcción todos los costos asociados se reconocen en resultados y considerando la característica de la concesión, la Concesionaria reconoce un activo intangible que representa el derecho que ha adquirido de cargar a los usuarios para recuperar los montos invertidos.

El activo intangible se reconoce a su costo que corresponde el valor razonable de las actividades de construcción, menos su amortización acumulada, y si las hubiere, las pérdidas por deterioro.

La amortización del activo intangible se realiza cuando está listo para su uso, en línea recta, y por el periodo de su vida útil o del contrato de concesión cual sea menor.

El intangible que corresponde al derecho a cobrar a usuarios se amortiza una vez inicie su puesta en uso de las obras de infraestructura hasta el final del periodo de concesión.

b) Programas de computación generados internamente -

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

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

Los costos directos que se capitalizan como parte del costo de programas de cómputo incluyen a los costos de los empleados que desarrollan el programa de cómputo y una porción de los costos indirectos correspondientes.

Otros costos de desarrollo que no cumplan con estos criterios se reconocen en resultados conforme se incurre y no se reconocen como un activo en periodos subsiguientes.

Los costos de desarrollo de los programas de cómputo que se han reconocido como activos se amortizan en el plazo de sus vidas útiles estimadas que fluctúan entre tres y cinco años.

28.15 Deterioro de activos no financieros -

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

El valor en uso corresponde al valor presente del estimado de los flujos de efectivo futuros que se espera obtener del uso continuo del activo y de su venta al término de su vida útil.

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

Las pruebas de deterioro efectuadas por el Grupo, cuando corresponde, contemplan el valor en uso a nivel de unidad generadora de efectivo (grupo de activos más pequeños 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.

28.16 Cuentas por pagar comerciales -

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

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

28.17 Obligaciones financieras -

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

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

28.18 Costos de financiamiento -

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

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

28.19 Arrendamientos -

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

Arrendamientos operativos -

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

Arrendamientos financieros -

Los arrendamientos en los que las entidades del Grupo asumen sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo arrendado se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al menor valor que resulte de comparar el valor razonable del activo arrendado y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Cada cuota de arrendamiento se distribuye entre el pasivo y el cargo financiero de modo que se obtenga una tasa constante sobre el saldo pendiente de pago. La obligación por cuotas de arrendamiento correspondientes, neto de cargos financieros, se incluye en otras cuentas por pagar de corto y largo plazo en el estado consolidado de situación financiera.

El elemento de interés del costo financiero se trata como costos de financiamiento y se carga al estado consolidado de resultados integrales o se capitaliza en el período del arrendamiento de manera que se obtenga una tasa de interés periódica constante sobre el saldo del pasivo para cada período. Las propiedades, planta y equipo adquiridos a través de arrendamientos financieros se deprecian a lo largo de su vida útil o en el período del arrendamiento. Las propiedades de inversión adquiridas a través de contratos de arrendamiento financiero se reconocen a su valor razonable.

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

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

28.20 Provisiones -

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

Sustancialmente las provisiones se refieren a demandas legales, laborales y tributarias. Si el valor del dinero en el tiempo es importante, las provisiones se descuentan usando una tasa, antes de impuestos, que refleje, cuando sea apropiado, los riesgos específicos del pasivo. La reversión del descuento por el paso del tiempo origina el aumento de la obligación que se reconoce con cargo al estado consolidado de resultados integrales como gasto financiero.

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

28.21 Capital social -

Las acciones comunes se presentan en el patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio como una deducción del monto recibido, neto de impuestos.

28.22 Reconocimiento de ingresos -

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

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

a) Venta de inmuebles -

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

b) Rescisión de contratos de venta de inmuebles -

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

c) Arrendamientos -

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

Los cargos por administración y mantenimiento se reconocen en el período en el que se brinda el servicio.

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

Estacionamientos -

El Grupo opera playas de estacionamiento propias y administra playas de estacionamiento de

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

Hoteles -

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

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

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

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

e) Intereses -

Los ingresos por intereses se reconocen sobre la base de la proporción del tiempo transcurrido, de forma que reflejan el rendimiento efectivo del activo sobre la base del método de la tasa de interés efectiva.

28.23 Reconocimiento de costos y gastos -

El costo de venta de inmuebles corresponde al costo de adquisición más los costos incurridos en la ejecución del proyecto inmobiliario. El costo de venta de inmuebles se reconoce simultáneamente con el reconocimiento de la venta.

Los costos de servicios ofrecidos se reconocen conforme la prestación del servicio.

Los intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido de manera que reflejen el costo efectivo del instrumento financiero.

Los otros costos y gastos se reconocen conforme se devengan.

28.24 Distribución de dividendos -

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

28.25 Pasivos y activos contingentes -

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

28.26 Utilidad por acción -

La utilidad por acción básica y diluida se calcula dividiendo la utilidad por acción común entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación durante el período. Al 30 de setiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 la Compañía no tiene instrumentos financieros con efecto diluyente, por lo que la utilidad básica y diluida por acción es la misma por los años presentados.

29 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA

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